



autrepart

# Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud

*Autrepart* est une revue à comité de lecture coéditée par l'Institut de recherche pour le développement (IRD) et les éditions de l'Aube. Son objectif est de promouvoir la réflexion sur la complexité et les dynamiques des sociétés du Sud, en mouvement permanent pour penser et redéfinir leur propre réalité. Ces sociétés font face à des changements économiques, sociaux, politiques, écologiques,... Les phénomènes de mondialisation relativisent l'autonomie des États, les inégalités intra et internationales se creusent, des transformations majeures affectent tantôt les politiques des États, tantôt la nature même des institutions. Les réactions et les adaptations multiformes des sociétés du Sud à ces changements sont au cœur des interrogations de la revue.

Le caractère transversal des sujets abordés implique en général de rassembler des textes relevant des différentes disciplines des sciences sociales.

#### **Comité de rédaction**

Virginie Baby-Collin, Sylvie Brepeloup, Carole Bruguilles, René Collignon, Véronique Dupont\*, Evelyne Mesclier, Sandrine Mesplé-Somps, Philippe Gervais-Lambony, Nolwen Henaff\*, Marie-José Jolivet, Jean-Yves Martin\*, Marc Le Pape.

\*Équipe rédactionnelle.

#### **Comité de parrainage**

Claude Bataillon, Jean Coussy, Alain Dubresson, Françoise Héritier, Hervé Le Bras, Elikia M'Bokolo, Laurence Tubiana.

#### **Secrétariat de rédaction**

Dominique Lopès

#### **autrepart**

Institut de recherche pour le développement (ex-Orstom)

213, rue Lafayette

75480 Paris cedex 10

Tél. 01 48 03 79 11 - Fax 01 48 03 08 29

e.mail : [dlopes@bondy.ird.fr](mailto:dlopes@bondy.ird.fr)

Les instructions aux auteurs sont envoyées sur demande par le secrétariat.

Abonnement : Éditions de l'Aube, le Moulin du Château, 84240 La Tour d'Aigues

Tél. 33 (0)4 90 07 46 60 - Fax 33 (0)4 90 07 53 02, e.mail : [mcsimon.aube@wanadoo.fr](mailto:mcsimon.aube@wanadoo.fr)

abonnement France : 55 euros - étranger : 79 euros

Notre site internet, régulièrement actualisé, est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.bondy.ird.fr/autrepart>

**autrepart**

# **Dynamiques résidentielles dans les villes du Sud**

**Positions sociales  
en recomposition**

**Éditrice scientifique :  
Monique Bertrand**

**Numéro 25**

Déjà parus :

*Les Arts de la rue dans les sociétés du Sud*, Michel Agier et Alain Ricard

*Familles du Sud*, Arlette Gautier et Marc Pilon

*Variations*, 1997

*Empreintes du passé*, Edmond Bernus, Jean Polet et Gérard Quéchon

*Communautés déracinées dans les pays du Sud*, Véronique Lassailly-Jacob

*Échanges transfrontaliers et Intégration régionale en Afrique subsaharienne*, Johny Egg  
et Javier Herrera

*Variations*, 1998

*Drogue et Reproduction sociale dans le Tiers Monde*, Éric Léonard

*La Forêt-monde en question*, François Verdeaux

*Les Identités contre la démocratie*, René Otayek

*Variations*, 1999

*Le Sida des autres. Constructions locales et internationales de la maladie*, Claude Fay

*Survivre grâce à... Réussir malgré... l'aide*, Bernard J. Lecomte, Jean-David Naudet

*Logiques identitaires, Logiques territoriales*, Marie-José Jolivet

*Variations*, 2000

*Afrique noire et Monde arabe : continuités et ruptures*, Emmanuel Grégoire, Jean Schmitz

*Des écoles pour le Sud : stratégies sociales, politiques étatiques*

*et interventions du Nord*, Marie-France Lange

*Les Jeunes : hantise de l'espace public dans les sociétés du Sud*, René Collignon,

Mamadou Diouf

*Variations*, 2001

*Les Fonctionnaires du Sud entre deux eaux : sacrifiés ou protégés ?*, Marc Raffinot,

François Roubaud

*Gérer la ville : entre global et local*, Élisabeth Dorier-Apprill, Sylvie Jaglin

*Diasporas, développements et mondialisations*, Rosita Fibbi, Jean-Baptiste Meyer

*Variations*, 2002

*Les images de l'identité*, Denis Vidal

Couverture : atelier graphique des éditions de l'Aube

Illustration : Ph. Haeringer

© Éditions de l'Aube, IRD

(Institut de recherche pour le développement), 2002

ISBN 2-87678-846-X

ISSN 1278-3986

## Sommaire

<b>Monique Bertrand:</b> Introduction. Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques .....	5
<b>Véronique Dupont:</b> Pratiques résidentielles dans le parc de logements publics d'une grande métropole indienne: l'exemple des <i>DDA flats</i> de Delhi .....	21
<b>Catherine Paquette:</b> Hébergé: un statut d'occupation entre contraintes et arbitrages. Les <i>allegados</i> de Santiago du Chili .....	37
<b>Marianne Morange:</b> La persistance du logement locatif informel dans les villes d'Afrique du Sud .....	53
<b>Monique Bertrand:</b> Métropole au microscope: cohabitation et composition résidentielle dans la Région du Grand Accra (Ghana) ...	69
<b>Daniel Delaunay, Françoise Dureau:</b> Des individus dans la ville : les transitions résidentielles à Bogota .....	87
<b>Claudia C. Zamorano Villarreal:</b> Ruptures et continuités résidentielles au fil des générations chez les classes moyennes de Mexico .....	107
<b>Daniel Hiernaux, Alicia Lindón:</b> Pratiques et stratégies résidentielles dans la vallée de Chalco, périphérie de Mexico .....	123
<b>Nicolas Puig:</b> Habiter à Dûwîqa au Caire. Dedans et dehors d'une société de proximité .....	137
<b>Djallal G. Heuzé:</b> Logement des pauvres, médiation politique et contrôle urbain à Mumbai (Inde) .....	153
<b>Notes de lecture</b>	
Marie-Caroline Saglio-Yatsimirsky, <i>Intouchable Bombay: le bidonville des travailleurs du cuir</i> .....	169
Véronique Dupont, Emma Tarlo, Denis Vidal, <i>Delhi, Urban Space and Human Destinies</i> .....	170
Roger Adjeoda, <i>Ordre politique et Rituels thérapeutiques chez les Tem du Togo</i> .....	172
Patrick Caron, Éric Sabourin, <i>Paysans du Sertão. Mutations des agricultures familiales dans le Nordeste du Brésil</i> .....	174
Roland Pourtier, <i>Afriques noires</i> .....	176
<b>Résumés/Abstracts</b> .....	179

Erratum: dans le n° 23/2002, l'article « L'approvisionnement vivrier des villes de Guinée: entre fragilité et dynamisme » est signé de: Paule Moustier, Jean-Louis Chaléard et Alain Leplaideur au lieu de Jean-Louis Chaléard, Paule Moustier et Alain Leplaideur.



## Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques

Monique Bertrand \*

La question du logement prend deux orientations majeures qui engagent plus généralement la lecture du fait urbain. Une première approche s'interroge sur la structure du marché, la différenciation des rentes, les fonctions respectives des segments résidentiels. Le stock de logements est mesuré globalement ou désagrégé par classe socio-économique de ses usagers. Les politiques urbaines agissent sur cette offre à un niveau macro-économique et face à des pressions démographiques d'ensemble. Sous l'angle d'un temps long, dont les cycles et les crises sur-déterminent les conjonctures plus courtes, les changements des systèmes financiers et productifs dépassent et conditionnent les logiques d'acteurs [Topalov, 1987]. Différentes mesures du déficit de logements valident cette perspective: le rapport d'ensemble des besoins et des unités disponibles, le croît annuel de la construction, confronté à celui de la population, la proportion de ménages ne bénéficiant que d'une pièce, ou encore le nombre de « sans-abri ».

L'approche biographique aborde quant à elle des positions résidentielles relatives, successivement croisées à d'autres segments de vie et champs sociaux. Les citoyens des villes du Sud, souvent promoteurs de leur toit, sont acteurs et sujets de leurs propres pratiques résidentielles. L'individu est privilégié dans l'examen des faits démographiques et sociaux; des « options » plus ou moins contraintes, des « marges de manœuvre », résiduelles ou franches, rendent compte de ce niveau d'analyse. Les trajectoires sont plurielles, animées d'alternatives et de revirements. Bifurcations, incertitudes et ajustements définissent un champ des possibles qui se prête à de nouvelles modélisations. Les effets d'âge et de cohorte sont mis en avant, en interaction avec les étapes du cycle de vie, la succession des vagues migratoires et l'évolution des contextes urbains [Bonvalet, Dureau, 2000].

Ce numéro d'*Autrepart* propose de dépasser l'opposition entre ce qui pourrait apparaître, dans les termes libéraux ambiants, comme les déterminations de l'offre urbaine et les logiques de la demande citadine. D'une part, parce que, des politiques aux pratiques, le pas est souvent franchi par la recherche: la somme des études montre en effet comment les secondes réagissent aux premières par anticipation ou biais divers. D'autre part, parce qu'il s'agit bien de lire, dans les intérêts

---

\* Géographe, IRD, centre d'Île-de-France, UR « Mobilités et recompositions urbaines ».

qui sous-tendent ces pratiques, la dimension politique inhérente à toute construction sociale.

Les deux contributions indianistes qui ouvrent et ferment ce numéro en témoignent. À Delhi, V. Dupont rappelle l'importance de l'État comme producteur direct d'un parc public d'ampleur, et montre comment des choix parallèles se greffent sur ce segment des *flats*. Les programmes de construction peuvent paraître atypiques dans les années soixante, non pas du fait de la verticalité du bâti – commune à plusieurs expériences asiatiques – mais dans l'accès à la propriété qu'ils proposent. Leurs insuffisances ultérieures expliquent cependant que l'auteur place la discussion sur le terrain des « stratégies résidentielles ».

À Mumbai (anciennement Bombay), les terrains urbanisés en *chawls* et en bidonvilles, qui font la dualité de l'habitat populaire, sont décrits par D. G. Heuzé comme l'objet d'une rude convoitise de la part des nouvelles élites politiques et des intérêts économiques modernistes. Mais les résistances qu'opposent à leur éviction les ouvriers des secteurs industriels en déclin, plus généralement le salariat précarisé de la métropole, et l'échec de la voie syndicale de représentation de leurs intérêts, expliquent que la question du contrôle urbain et de la rente locative se soit orientée vers des violences communautaires inédites qui se cristallisent autour de réseaux maffieux.

### **Mondialisation des termes de référence des politiques du logement : vers une meilleure identification de la demande résidentielle ?**

Plus généralement, trois évolutions de la recherche et de sa demande institutionnelle incitent à ce décroisement des perspectives. Des premières opérations urbaines financées par la Banque mondiale (Chili, 1972) aux rappels de la conférence onusienne « Habitat II + 5 » (UNCHS-Habitat, session de New York, 2001), de la première Conférence internationale sur les établissements humains (Vancouver, 1976) au deuxième Sommet mondial des villes (Istanbul, 1996), trente ans de débats internationaux ont d'abord manifesté de réelles inflexions et les écarts inhérents à un cadre de comparaison géographique aussi large. Les politiques du logement se réorientent ainsi de la production d'une offre publique, subventionnée, à la gestion financière des marchés et de clientèles fléchées.

#### *Désengagement*

Avec la libéralisation des marchés, le rôle des pouvoirs publics est d'abord reformulé à l'égard des acteurs privés de la construction et de la gestion immobilière. Les maîtres mots de l'évolution sont le désengagement de la production directe, la dérégulation ou une certaine « re-régulation » incitative à l'égard du libre jeu de l'offre et de la demande. L'impact médiatique et politique des notions de « sans-logis » ou du « droit au logement » accompagne en effet le déplacement des termes de l'expertise au développement [World Bank, 1991]. D'aucuns le qualifient de retrait manifeste de l'État au profit du seul marché, tandis qu'une partie des consultants liés aux bailleurs de fonds des politiques corrigent l'idée en réévaluant



le « mieux d'État » [Pugh, 1997]. Depuis l'influence des thèses de J.F.C. Turner sur l'initiative populaire en matière d'autoconstruction et la critique apportée par R. Burgess à cette forme « mythique » du capitalisme [Burgess, 1982], les liens entre recommandations internationales et recherche académique sont manifestes, notamment dans la littérature anglophone.

La réalité est pourtant plus complexe qu'il n'y paraît. Car ajuster les politiques sur le « comment fonctionnent les marchés » [World Bank, 1993] implique de mettre à plat, contexte par contexte, les différents investissements publics, privés et domestiques, et leurs contraintes respectives [Megbolagbe, Linneman, 1993]. Incontestablement, des acteurs publics ou para-étatiques se sont retirés de la production immobilière après avoir suivi, jusque dans les années soixante-dix, les modèles de l'État providence ou de l'État producteur, livrant un parc social de grande ampleur à l'instar des villes européennes et des villes socialistes depuis les années cinquante. Ce désengagement est pourtant à nuancer au regard de l'engagement lui-même, qui parfois a généré des expériences exemplaires, parfois n'a pas eu lieu, parfois n'a porté, à défaut de logements clés en main, que sur des unités de prélogement – trames assainies, parcelles consolidées, autoproduction assistée et diverses formules de moindre coût –, en vertu de programmes plus fonciers qu'immobiliers [Durand-Lasserve, 1986; Goldblum, 1987; Sachs, 1990].

Les bilans internationaux portent ainsi sur une matière plus large, conçue comme alternative aux grands ensembles immobiliers, impliquant notamment les opérations « *sites and services* » et de « *slum upgrading*<sup>1</sup> ». Le rôle de l'autoconstruction, et plus spécifiquement de l'autopromotion [Canel *et alii*, 1990], a été abondamment discuté. Leurs potentialités et limites suscitent des parallèles avec la sphère du travail informel, les vertus de la flexibilité et les risques de la précarisation.

Les nouvelles relations de l'État et du marché sont donc envisagées dans trois directions. En premier lieu, des dispositifs dé-bureaucratisés d'enregistrement des droits du sol et des procédures de régularisation foncière devraient intervenir en préalable du financement des infrastructures locales<sup>2</sup>. La fluidification des marchés fonciers débouche ensuite sur le développement du crédit immobilier et le renforcement de sa performance dans l'ensemble des marchés financiers. De nouveaux montages de banques de l'habitat, des prises de participation bancaire sont les éléments souhaités de cette globalisation économique. Il s'agit de sortir le logement de son confinement dans la sphère improductive de la simple reproduction sociale [Renaud, 1984; Malpezzi, 1990; Okpala, 1994]. Enfin, l'effacement des contrôles restrictifs (normes contraignantes de construction, d'usage du

---

1 C'est le sens du débat sur la réhabilitation des bidonvilles illustré par les encouragements de Malpezzi [1990], puis par les réserves de Werlin [1999]. Faut-il, en effet, investir d'abord dans les infrastructures après quoi des effets induits devraient se manifester dans la réhabilitation du bâti par les populations elles-mêmes? Ou faut-il sécuriser le logement et son terrain avant toute chose, pour n'envisager qu'ensuite l'action sur les infrastructures? Pour le second auteur, assurer la maintenance des équipements de quartier et la « répliquabilité » des investissements collectifs suppose la participation financière et communautaire des populations, laquelle implique donc de régulariser préalablement leur accès au sol.

2 Dans l'expertise de la Banque mondiale, l'influence de H. de Soto en matière de sécurisation et d'individualisation des droits fonciers relaie notamment celle de Turner (voir *The Other Path*, New York, Harper & Row, et les multiples traductions, depuis 2000, du *Mystery of Capital*).

sol, blocage des loyers) est préconisé au profit de la privatisation de logements ou de maintenances de parcs. Il fait jouer à l'État un rôle de lubrifiant des investissements immobiliers privés.

### *Élargissement*

Une fois la décennie des programmes d'ajustement structurel relayée par celle de la dimension sociale de l'ajustement, au cours des années quatre-vingt-dix, la question du logement est considérablement élargie. En s'inscrivant comme d'autres enjeux sectoriels dans le traitement plus général de la pauvreté, elle débouche sur la perspective d'ensemble de la ville [Aldrich, Sandhu, 1995]. L'habitat perd une portée domestique restreinte dans l'analyse des processus d'intégration urbaine, au profit d'une prise en compte plus complète des services fondamentaux. Autour du domicile, l'accès à l'eau, à l'assainissement, à l'éducation de base et aux soins primaires, participe des « filets sociaux » de sécurité et du développement humain durable.

Dès avant les sommets mondiaux de Rio (Planète-Terre, 1992) et de Copenhague (Développement social, 1995), le rôle des villes est reconnu dans la croissance économique globale. Une fois admise dans l'enchaînement des slogans internationaux (environnement durable, lutte contre la pauvreté), la productivité urbaine apparaît chevillée à l'évidence d'une précarité de masse. Un nouveau corpus statistique est mis en avant pour évaluer la consommation des ménages, la demande sociale des pauvres, la contribution du travail domestique, le niveau de vie des femmes chefs de ménage, etc. Dans les politiques qui visent à réduire l'ampleur et l'acuité de l'exclusion, les dynamiques résidentielles débouchent sur d'autres réalités gestionnaires et plus largement sur le « droit à la ville ». Cette nouvelle « stratégie du logement » [UNCHS, 1990] s'appuie sur la critique des programmes antérieurs et sur une proposition de recherche renouvelée, en apparence du moins, chez les économistes libéraux. Dans l'amélioration souhaitée du cadre de vie du plus grand nombre des citoyens, les habitants des quartiers irréguliers font notamment figure de nouveaux acteurs de la citoyenneté et de réserve de mobilisation financière, trop mal exploitée, en faveur de leur propre environnement<sup>3</sup>.

### *Fléchage des investissements*

Enfin, les priorités institutionnelles se déplacent d'une offre publique d'habitations économiques, dont nombre ont été détournées de leurs objectifs initiaux, au ciblage de la demande de logements. Celle-ci est désormais réévaluée en termes de « *willingness to pay* », sous l'angle des capacités : à payer, mais aussi à se mobiliser. Cette démarche de valorisation d'un marché segmenté s'inscrit dans la logique de

3 Voir les discussions récemment consacrées à l'habitat des pauvres : « Coping with Informality and Illegality in Human Settlements in Developing Cities », Network-Association of European Researchers on Urbanisation in the South, Workshop, Leuven and Brussels, 23-26 May 2001 (<http://www.naerus.org>); « Stratégies innovantes pour l'habitat des pauvres. Bilan et perspectives pour le XXI<sup>e</sup> siècle », colloque international de Casablanca, juin 2002.

projets de l'urbanisme contemporain. Le « *better targeting* » des clientèles, le fractionnement des opérations, vont jusqu'à faire admettre la nécessité de subventions à l'intention des citoyens relevant des « derniers déciles » de revenus, clairement situés en dessous des seuils de pauvreté. La performance du marché n'est donc plus seulement dans le nombre d'unités de logement produites, rénovées ou induites par les retombées des programmes de réhabilitation de quartiers, mais dans sa capacité à répondre à des besoins différenciés selon le critère de la solvabilité.

Force est de constater, pourtant, qu'au-delà de quelques mesures des rythmes démographiques, de ménages différenciés par le sexe de leurs chefs, et de macro-indicateurs économiques, le renouvellement des outils statistiques n'est pas à la hauteur du nouveau fléchage des priorités [Arimah, 2000 : 2564]. Confrontée aux débats scientifiques, la meilleure évaluation de la demande qui est requise révèle en effet plusieurs bémols. On peut d'abord douter que les opérations d'aménagement de quartiers rencontrent toujours les « populations cibles » qu'elles escomptent : des ménages stabilisés dans la ville, des propriétaires volontaires dans des voisinages cohérents. De fait, les indicateurs censés mieux identifier les clientèles potentielles sont peu satisfaisants au niveau infra-urbain. Redondants quand il s'agit de mesurer la pauvreté, ils ne présentent guère de dimension longitudinale. Les enquêtes sur les niveaux de vie, qui ont abondamment commenté les conséquences de l'ajustement structurel, proposent une mesure incomplète des statuts d'occupation résidentielle. Les stratégies des ménages sont rapportées aux caractéristiques de leur seul chef, ce qui souligne un individualisme méthodologique tenace. Les données retenues manifestent le peu d'intérêt des experts pour les processus d'insertion citadine, au profit de mesures de performance marchande [UNCHS, World Bank, 1993-1995].

La reformulation des politiques en termes de « stratégies » et de « projets » urbains a surtout neutralisé la dimension politique du logement. La gouvernance, qui est censée présider à de meilleures pratiques d'accès à la ville, euphémise en réalité la question des pouvoirs et des antagonismes. Amputée du questionnement pratique et théorique de la richesse, la pauvreté est réduite à une mesure en soi qui ne peut être pensée comme un rapport social. La place centrale qu'elle prend dans le thème du développement, celle de la gestion des moins solvables, est en réalité fictive dans une vision de la société débarrassée de violences physiques, marchandes et symboliques. Elle évacue de légitimes interrogations sur la conflictualité au profit d'une bonne volonté presque édifiante : glissement du conflictuel au consensuel pour le moins idéologique, qu'on l'aborde sur un plan théorique ou pratique (le « droit au logement »). Restent donc de sérieux doutes sur la capacité du marché à loger, à diffuser du bien-être et même des services aux pauvres. Les atours de la participation, de la durabilité et de l'équité préservent la référence dominante au libéralisme, au détriment de la redistribution.

### **Contextes d'incertitudes, critique des catégories résidentielles**

Des enjeux pour la recherche ressortent de cette première évolution : au-delà des segments du marché, il est bien nécessaire d'identifier plus finement les positions résidentielles citadines, les passages d'un parc immobilier à l'autre, d'un

statut d'occupation à l'autre, et plus largement les positions sociales qui s'articulent au logement urbain. La deuxième évolution engage en effet l'examen critique des catégories d'analyse de ces pratiques.

### *L'accent mis sur la propriété*

En la matière, la recherche urbaine capitalise de nombreuses connaissances au Sud, en soulignant notamment l'opposition du légal et de l'illégal, la dichotomie des noyaux urbains densifiés et des périphéries jeunes. Des processus communs ressortent de villes d'ancrages historiques, de tailles, de contextes régionaux variés : « taudification » ou renouvellement des centres, lotissements fonciers ou immobiliers, invasions foncières, réhabilitation à l'œuvre dans les quartiers « spontanés », urbanisation des villages périphériques, métissage de logiques moderne et néocoutumière d'appropriation du sol, orientations sélectives de la promotion privée, et au total : des ségrégations urbaines renforcées [Rocheport, 1988; Hardoy, Satterthwaite, 1989; *Annales de la recherche urbaine*, 1995; *Environment and Urbanization*, 1997; *Habitat international*, 1998].

La variété des droits du sol, des productions immobilières et des filières d'accès au logement, met la propriété en exergue, le chemin de l'illicite à la légalisation en étant le dernier avatar<sup>4</sup>. À la stabilisation offerte aux propriétaires, plus anciens dans la ville et porteurs de « maturité urbaine », est opposée la difficile condition du locataire. Celle-ci est tantôt l'indice de phénomènes de capture, tantôt le révélateur d'une forte instabilité résidentielle, et est vouée dans tous les cas aux faibles revenus [UNCHS, 1993]. Mais, si la propriété est sans doute devenue majoritaire dans les métropoles d'Amérique latine, ce n'est pas le cas partout en Asie, tandis que des villes d'Afrique subsaharienne signalent encore une progression de la location.

La typologie des parcs immobiliers, bien engagée depuis les années quatre-vingt, laisse place en outre à un réel embarras statistique quand il s'agit de classer des statuts résidentiels tiers, comme l'hébergement; de démêler l'écheveau des propriétés en démarquant les propriétaires individualisés des usufruitiers paupérisés; de séparer enfin les formes domestiques et marchandes de cohabitation des ménages entre eux. La partition des ménages entre propriétaires et locataires est ainsi mise à mal par la prise en compte d'hébergés à des titres divers, que leur occupation sans frais apparents d'une portion des maisons soit temporaire ou durable. Qu'en est-il enfin des « sans-abri », étiquette galvaudée par les conférences internationales mais conduisant à de fréquentes confusions, réappropriations, voire manipulations : des habitants de trottoirs, ou des locataires frustrés par les sélections du marché foncier, voire des propriétaires menacés d'expulsion ? Le

---

4 Malgré la domination statistique ou normative qu'inspire la propriété dans bien des études de cas, Megbologbe et Linneman [1993] signalent le peu d'études détaillées sur les comportements résidentiels liés à ce statut d'occupation. C'est une différence par rapport aux travaux français qui comparent les propriétaires et les locataires en rapport avec l'influence de leurs familles respectives. On s'intéresse davantage aux dérégulations (accès au sol, dégel des loyers) qui pourraient inciter les petits propriétaires des villes du Sud à investir davantage dans la construction et la location.

brouillage des termes employés se manifeste quand les quartiers illicites se révèlent nourris de légitimités, quand le spontané apparaît tissé de normes, quand l'irrégulier se montre souvent mieux organisé que le formel, quand l'informel fait preuve de performances.

Les positions résidentielles ressortent surtout beaucoup plus fractionnées qu'il y a vingt ans, ce que soulignent dans ce volume la nomenclature chilienne des *allegados*, la classification des cours ghanéennes, et la typologie des mobilités bogotaines. Les crises économiques ont révélé des pratiques d'incertitude; l'environnement familial souligne l'ambivalence des choix entre une individuation croissante du rapport au logement et le recours sans cesse renégocié aux solidarités primaires. Il s'agit donc moins d'ajouter de nouvelles monographies de villes que de saisir l'opportunité de changements d'échelles d'analyse: du niveau « macro » des contextes urbains au niveau « micro » des ménages et des parcelles, de l'agrégat de ménages à l'analyse localisée d'une catégorie résidentielle, ce à quoi s'attachent les quatre premiers articles; puis du mouvement interurbain au mouvement intra-urbain, de l'individu aux cercles sociaux qui trament ses logiques, ce que montrent principalement les cinq derniers textes.

### *Location, hébergement: pratiques d'entre-deux et cohabitations*

Ces interrogations découlent de risques ressentis de précarisation sociale: accès à la propriété compromis, locations ambivalentes, cohabitations prolongées, décohabitations réévaluées. À bien des égards, le clivage propriétaires/locataires perd de sa lisibilité; une lecture rigide des « statuts » citadins est mise en cause.

Les marchés locatifs se sont en effet diffusés et segmentés dans l'espace urbain. Classer leurs clientèles apparaît plus difficile tant sont variées les relations aux bailleurs. Les pratiques de rente débordent des centres aux auréoles de croissance, des zones régulières aux quartiers irréguliers, des parcs immobiliers d'entreprises ou d'État au « logement du peuple par le peuple », en même temps que se diversifient les formes sociales de la propriété, leur orientation rentière ou spéculative.

Du fait de la fragilisation de leurs revenus, de l'inflation et du chômage, bien des propriétaires ont généralisé le paiement des loyers par avance de plusieurs termes. Dans la même ville, la location prend les deux faces d'une violence marchande accrue et d'une régulation sociale persistante. Les expulsions et l'arbitraire des bailleurs ne mettent pas fin aux pratiques de désignation d'un « gardien » parmi les locataires cohabitants ou d'exemption de loyers. Plus mobiles globalement que d'autres, les locataires vivent eux-mêmes des trajectoires inégales selon que les propriétaires occupent ou non une partie des maisons qui les abritent. Au-delà du simple toit, l'accès aux équipements de proximité peut montrer ainsi plus de différences entre les types de location qu'entre les statuts d'occupation, et les conditions de logement des propriétaires ne sont pas systématiquement meilleures que celles des ménages qui s'acquittent d'un loyer. Ces évolutions conduisent la recherche à une nécessité typologique accrue à l'égard des ménages et des pratiques: fraction citadine soumise au risque constant d'éjection ou clientèles de choix? Position résidentielle vécue comme un handicap – le loyer pompant les ressources et privant les citadins d'entregents du fait de déménagements répétés – ou

comme une voie ascendante de sortie des patrimoines familiaux surencombrés ? Les perspectives comparatives sont donc renouvelées entre villes, et affinées au sein même des espaces urbains.

L'accès à la propriété reste néanmoins une référence prégnante, sur l'idéologie de laquelle il faut sans cesse revenir. Selon bien des grilles statistiques, les locataires sont définis par la négative, dans la catégorie résiduelle et fourre-tout des « non-propriétaires ». Les hébergés du Chili sont alors assimilés à des locataires ne payant pas de loyer. Les auteurs anglophones signalent le flou qui entoure les notions de « *rent-paying tenants* » et de « *rent-free tenants* », les seconds correspondant à l'occupation d'un logement à titre gratuit [Rakodi, 1995 : 794]. Le « bailleur » se révèle alors être un « hébergeant », bien que la pertinence de chacun des deux termes puisse être mise en cause. Les proportions et les dynamiques se révèlent donc très variables d'un contexte à l'autre [Gilbert, 1993]. Il apparaît difficile surtout de rapporter l'opposition des statuts d'occupation à une hiérarchie économique simple.

Émergent ou résistent des pratiques résidentielles « d'entre-deux », dont on ne sait pas toujours si elles sont transitoires ou durables. En Afrique du Sud, c'est le cas de ces « locataires d'arrière-cours » qui construisent eux-mêmes leur baraque. Engagés à l'égard des propriétaires (d'anciens locataires eux-mêmes du parc municipal... mais qui boycottaient leurs loyers) dans un rapport marchand très imparfait, ils louent moins un droit d'usage sur les murs qu'une portion de parcelle donnant accès à des sanitaires partagés. À Accra, la notion de *free holder* renvoie tantôt à des patrimoines dûment transmis et occupés, tantôt à des charges locatives qui sont assumées par... des non-résidents.

La cohabitation résidentielle voit enfin son importance et la variété de ses formes reconnues. Elle est mise en rapport avec la solidarité familiale dans les contextes latino-américains, tandis qu'elle apparaît comme la première scène de diffusion de la location dans l'habitat de cours ouest-africain. Impliquant des collatéraux d'une même lignée d'héritiers, les aînés et les cadets d'une famille ou des ménages non apparentés mais associés dans un rapport marchand, le même terme donne lieu à de réels écarts de définition d'une ville à l'autre. De même, l'hébergement qualifie dans certaines contributions le statut d'occupation d'un ménage à part entière, et dans d'autres la position d'un simple adulte lié au chef d'un ménage, dans l'attente de sa propre autonomie résidentielle. Il convient alors de s'interroger sur le statut d'occupation de l'hébergeant lui-même, propriétaire ou locataire.

Mais cohabiter implique de penser les moments et les conditions de la décohabitation. Il s'agit bien d'une phase charnière dans l'analyse des itinéraires résidentiels chiliens, colombiens et mexicains, que l'on mesure aux préparatifs de l'accession à la propriété ou à la redistribution des activités informelles vers de nouvelles périphéries. Individualiser son logement apparaît ici un ressort puissant de la mobilité résidentielle. L'approche est tout autre en Afrique du Sud, où le partage des cours selon une cohabitation « locative » garantit à certains ménages l'accès à des équipements de proximité, et stabilise plutôt leur résidence. À l'échelle des maisonnées, l'analyse de la cohabitation résidentielle remet enfin en cause une division sociale trop schématique de l'espace urbain, selon les oppositions des autochtones et des migrants, des citoyens accomplis et des citoyens en devenir.

Dans la logique de survie qui préside généralement à ces arrangements résidentiels, un niveau plus fin de classement des ménages brouille la perspective de la séparation et de la concentration territoriale.

Les contours du foyer domestique et du toit, les cartes du logement et du parcellaire sont donc loin de se superposer. Ces définitions à géométrie variable mettent en jeu la critique des notions statistiques de ménage et de résidence, au regard des termes plus larges de famille et d'habiter. Elles rappellent les contingences historiques qui pèsent sur toute catégorisation dans diverses traditions de recensement [Desrosières, 2000; Ségaud *et alii*, 1998]. Les réalités locales se calent surtout mal dans les présupposés de l'expérience urbaine du Nord (eux-mêmes partiellement remis en cause): le logement comme lieu par excellence de réalisation du ménage, autour d'une personne de référence bien identifiée, dans une société de salariat généralisé, de nucléarisation familiale et d'individualisation poussée.

### *Libertés sous contraintes, univers des possibles*

Quatre contributions discutent de ces contraintes et improvisations résidentielles. Rappelant la portée des politiques publiques, les trois premières interprètent les « arbitrages » des ménages en termes de stratégies, tandis que le quatrième fait état de positions de plus courte portée, voire d'une absence de choix chez certains usufuitiers qui ne parviennent pas à individualiser leur habitat. Pour V. Dupont, la latitude des citadins engage surtout les filières de pénétration et d'aménagement du segment immobilier des *flats*, plus qu'un véritable choix de localisation résidentielle dans tel ou tel quartier de Delhi. À Santiago du Chili et Port Elizabeth, l'analyse porte sur des pratiques quelque peu hybrides, qui ne sont pas si résiduelles que le souhaiteraient les options du « tous propriétaires ».

Au Chili, l'ampleur persistante de l'hébergement familial, dans l'espace urbain et les différentes couches sociales, conduit C. Paquette à s'interroger sur les causes de son statut d'exception statistique. Le phénomène ne peut se réduire aux lectures univoques qu'en font les politiques du logement. Loin de réfuter la mobilité résidentielle, il peut être vu au contraire comme une phase préparatoire à l'accès à la propriété mettant en jeu des solidarités intergénérationnelles: constitution d'une épargne, mobilisation de matériaux de construction ou d'un mobilier.

Quant au « locatif informel » décrit par M. Morange, il hérite du contrôle migratoire d'apartheid sans être totalement refoulé par les encouragements publics à l'appropriation foncière et immobilière. Ses nouvelles légitimités relèvent d'abord des compromis noués entre les propriétaires des maisons municipales et les usagers des fonds de cours: absence de bail écrit, locataire assurant le paiement des charges de son bailleur. Des critères d'accessibilité avantagent en outre ces usages et sont révélés par la redistribution des lieux d'emploi à l'échelle de la ville, des services de proximité à l'échelle du quartier, et par la géographie de l'insécurité urbaine. Les townships noirs s'en trouvent re-hiérarchisés entre eux.

Enfin, l'analyse d'îlots résidentiels permet de comprendre à Accra non seulement la distribution d'ensemble mais aussi une réelle fragmentation des statuts d'occupation. La capitale ghanéenne rassemble à elle seule trois figures de la cohabitation: la transmission des patrimoines aux héritiers d'une même génération, les

liens entre parents et enfants devenus adultes, la location associant enfin des locataires entre eux ou avec les propriétaires-résidents. La question est bien politique pour M. Bertrand : comment amener les populations d'une ville à participer à sa gestion dès lors que leur ancrage au quartier est si inégal ? Ces rapports à l'espace urbain font le lien avec la seconde série de textes.

### **Dynamiques résidentielles, temporalités démultipliées**

La dernière évolution concerne enfin le renouvellement méthodologique, commun aux études du Nord et du Sud, qui multiplie les niveaux d'observation des dynamiques résidentielles et intègre l'apport des analyses longitudinales.

#### *Itinéraires biographiques, succession des générations citadines, historicité des villes*

Les expériences urbaines du Sud peuvent d'abord être mises en parallèle de celles du Nord par la référence à un « modèle résidentiel promotionnel ». C'est surtout l'idée que la mobilité des ménages est nécessaire pour comprendre le fonctionnement ou les blocages de marchés fonciers et immobiliers. De la location dans le parc social ou dans les centres densifiés – souvent précédée ou remplacée par une phase d'hébergement familial – à l'accès à la propriété d'une maison individuelle, le modèle historique d'une mobilité « vraie » s'est imposé : mobilité ascendante, parfois réalisée, souvent fantasmée et à bien des égards démentie.

Dans les villes du Nord, ce parcours dominant a ordonné, après la seconde guerre mondiale, les relations entre des segments contrastés du logement et les politiques publiques de construction ou de régulation. Les déménagements des ménages rendaient compte, en effet, d'interdépendances entre les parcs et les générations immobilières [Ségaud *et alii*, 1998]. Les positionnements sociaux apparaissaient sous-tendus par la croissance économique et par une double quête, de la propriété et de la maison individuelle. Celle-ci justifie de nombreuses comparaisons internationales au Sud : légales ou illégales, les nouvelles constructions périphériques mobilisent des clientèles venues du centre, qui rendent disponibles des parcs moins prestigieux pour des populations bénéficiant de moins de revenus ou d'une expérience citadine moindre, lesquelles en bout de chaîne libèrent le parc social dégradé ou les quartiers les plus denses pour les locataires les moins solvables, les derniers venus en ville, les ménages les plus pauvres.

La remise en cause de ce modèle promotionnel établi au Nord, la « panne » de l'ascenseur social depuis plus de vingt ans suscitent encore bien des parallèles avec des villes du Sud qui sont chroniquement en pénurie ou bloquées dans un scénario de pauvreté de masse. La précarisation de certains segments bloque les effets de chasse depuis « le bas » ou d'aspiration vers « le haut » du marché ; le déclassement ressenti par les classes moyennes du fait du chômage compromet les *turn over* résidentiels et la fluidité de l'ensemble. Témoignent de ce grippage de « fausses » mobilités – déménagements sans changement du statut d'occupation, circulations au sein d'une unique filière –, l'inversion des transferts intergénérationnels – du soutien obligé aux ascendants à l'aide prolongée aux enfants –, mais aussi les



retards que prennent les nouveaux couples à se rendre autonomes. La capacité des pouvoirs publics à intervenir sur la structuration de l'offre s'affaiblit.

Un second constat organise les échanges d'expérience, à l'encontre d'un certain structuralisme qui a vu dans le logement un marqueur de classe mécanique : la position économique et les stratégies de consommation des ménages ne résolvent pas à elles seules la question de la place qu'ils occupent dans les hiérarchies résidentielles. Parmi d'autres déterminants, les familles jouent un rôle essentiel en organisant la circulation de leurs membres, en assurant soutiens et transmissions, de biens et de valeurs, à différentes étapes du cycle de vie des couples [Le Bris *et alii*, 1987; Bonvalet, Gotman, 1993]. C'est en ce sens que Cl. Zamorano Villarreal distingue les logiques utilitaires et symboliques qui conduisent à Mexico les couples d'une lignée de classe moyenne à s'installer préférentiellement à proximité des parents du mari.

Les positions sociales sont donc plus variées que ne l'indique la dichotomie des propriétaires « bourgeois » et des locataires « prolétaires » : d'une part, parce qu'il existe des propriétaires pauvres et des locataires aisés; d'autre part, parce que de fortes différences sont mises à jour entre une location subie et une autre choisie. Les changements sociologiques ne sont pas moins réels au Sud qu'au Nord : l'impact des cohabitations hors mariage, des divorces, des familles monoparentales et recomposées, réévalue la place des femmes dans le travail, salarié ou informel, et incite certaines à peser dans les choix de localisation du domicile; le souci de certaines familles de miser sur la formation des enfants les conduit à caler leur logement sur la proximité des grands-parents ou sur une offre scolaire de prestige.

Les recherches se rejoignent en conséquence autour des choix résidentiels qui intègrent l'histoire des lignées. D. Hiernaux et A. Lindón montrent comment les premiers se forment au sein de collectifs familiaux plurilocalisés. Alors que les migrations ville-campagne et inter-urbaines, qualifiées de lointaines, ont souvent reposé sur des raisons économiques, la mobilité de proximité intra-urbaine semble être davantage marquée par l'influence familiale. La « carrière résidentielle couronnée par l'accès à la propriété » cède la place à un panorama plus complexe de trajectoires. Nombre d'entre elles mettent en cause l'unicité de la résidence, rendent compte de liens, chargés de représentations, entre plusieurs lieux de la ville.

La prise en compte des mobilités intra-urbaines conduit ainsi à mieux distinguer les stocks et les flux, à trier entre des changements « actifs » et d'autres « passifs », voire « régressifs » (Bogota), à débusquer enfin les stratégies économiques qui prennent appui sur de nouvelles acquisitions foncières (Mexico). À cet effet, les articles mobilisent des savoir-faire disciplinaires, des pas de temps fort différents dans l'analyse de leurs terrains urbains respectifs : flux quotidiens (Le Caire), compteurs de changements individuels (Bogota), enchaînement des générations (Mexico), évolution du système productif régional (Mumbai). Les amplitudes géographiques sont tout aussi variées : voisinages de rue, affinités de quartier, reconquête des centres industriels vieillissants, gradients centre-périphéries : autant de cadrages qui mettent en scène les dialectiques du fluide et du stable, du dedans et du dehors dont parle N. Puig à propos de petites communautés cairottes. Au total, la recherche s'est bien détournée de la dualité foncière au profit de trajectoires longitudinales et de circulations croisées dans les territoires métropolitains.

Dépasser la prise en compte des seuls chefs de ménage est également un enjeu méthodologique de taille pour replacer les itinéraires individuels dans leurs englobants. Un tri parmi les effets de contexte s'impose. D. Delaunay et F. Dureau distinguent ainsi des caractéristiques individuelles stables, premier contexte des pratiques résidentielles tout au long des séquences biographiques, et un contexte urbain en réalité instable : la ville de Bogota en train de devenir métropole. Non seulement les limites reculent, les anciennes périphéries deviennent zones intermédiaires, aujourd'hui dépassées par de nouveaux fronts pionniers, les populations se renouvellent dans ces changements naturels et migratoires au long court ; mais évoluent également les règles de transmission des patrimoines<sup>5</sup>, l'accès à l'information sur les terrains et leurs prix, ou encore les comportements de voisinage. Dans la tension de légitimités anciennes et de nécessités nouvelles, c'est tout cela qu'il faut paramétrer et croiser.

Que reste-t-il alors des facteurs économiques et des positionnements de classes ? Si le travail n'est plus l'unique déterminant des hiérarchies résidentielles, les liens qu'il entretient avec la reproduction domestique restent forts dans les études. Cl. Zamorano Villarreal montre l'impact du salariat urbain dans la diffusion d'une culture du crédit immobilier et la tendance à l'individualisation résidentielle que manifestent les classes moyennes mexicaines. Les classes populaires des périphéries de Mexico ou des bidonvilles de Mumbai témoignent du recul des solidarités ouvrières et syndicales. Les activités commerciales informelles qui s'y diffusent fractionnent le rapport au travail au niveau de la maison ou de la cabane de rue. Si le salariat n'est plus – ou n'a jamais été – central dans l'emploi de bien des villes du Sud, si le chômage modifie les circuits de financement de constructions ou de loyers, la relation entre les logiques du travail et celles de la résidence gagne en intensité à d'autres égards, par le travail des femmes notamment. Inscrite dans la différenciation des quartiers, la hiérarchie des qualifications et des revenus marque l'orientation géographique des déménagements des Bogotains plus que leur orientation vers tel ou tel statut résidentiel.

### *De la durée à la localisation des pratiques*

Les textes consacrés à Bogota et Mexico mettent en scène la longue maturation des villes latino-américaines du centre à la périphérie. Après la phase de dilatation de ces métropoles, s'engage un temps de recomposition des familles fondée sur la proximité spatiale et sur de nouvelles relations du travail domestique et du travail marchand.

D. Delaunay et F. Dureau interrogent d'abord les séquences résidentielles successivement vécues par les individus en fonction de leur dépendance à l'égard des ménages, de leur statut d'occupation, de leurs changements de logements et de la

---

5 L'importance croissante du solde naturel dans le bilan démographique général des villes déplace l'analyse de la propriété de l'accès à des biens neufs à la transmission des biens précédemment acquis. L'héritage d'une maison familiale est-il alors un privilège, le terreau de stratégies spéculatives de location, de revente ou de reconversion d'usage ? Ou le lot des plus pauvres, assignés à résidence dans un parc dégradé et congestionné ? Il y a là une voie importante de recherche offerte notamment à l'anthropologie urbaine.

portée géographique de ces déménagements. La mobilité apparaît comme la résultante des variations statistiques liées à ces quatre dimensions d'un état résidentiel. L'analyse multiniveaux croise donc plus rigoureusement les caractères socio-économiques classiques des individus avec ce qui est généralement confondu tout en renvoyant pourtant à des logiques distinctes. Décortiquer ce déroulement biographique permet cependant de retrouver l'histoire longue de la capitale colombienne. C'est la localisation du logement qui marque alors les convergences entre les histoires de vie et la redistribution d'ensemble, centrifuge et ségrégée, des populations bogotaines.

Ces recompositions démographiques et territoriales sur plusieurs générations constituent l'arrière-plan des articles suivants. Des *vecindads* locatives aux lotissements irréguliers, des classes moyennes aux couches populaires, les deux articles consacrés à Mexico les abordent sous un angle sociologique. Cl. Zamorano Villarreal analyse les regroupements familiaux qui marquent l'attachement à la propriété d'une lignée depuis son installation dans la capitale dans les années vingt. La localisation des différents logements occupés par les ménages manifeste les avantages de raisons statutaires et pratiques qui sont renégociées à chaque génération. L'évolution économique d'ensemble force également les pratiques résidentielles à s'adapter. À la promotion sociale succède une difficile résistance à la crise financière. Celle-ci conduit les derniers couples à cohabiter plus longtemps avec leurs parents, et à dépendre plus fortement de transferts financiers descendants quand vient l'occasion d'une propriété individualisée.

D. Hiernaux et A. Lindón traitent enfin de la périphérie du Chalco. La dernière vague d'urbanisation des zones *ejidales* reporte plus loin dans l'État de Mexico les stigmates de la pauvreté : accès à une propriété précaire, petits investissements informels palliant la perte de revenus salariés ou les complétant. La perspective est cyclique : l'augmentation des prix des loyers et les concurrences commerciales qui affectent les quartiers précédemment densifiés, voire vieillis, stimulent cette poussée vers de nouveaux fronts pionniers en attendant leur propre maturation. Mais les familles sont bien les acteurs essentiels de ces processus, en profitant de réseaux d'information et en répondant au recul des solidarités institutionnelles par les valeurs de l'effort individuel.

### *Du logement au territoire urbain*

Les deux dernières contributions élargissent finalement la perspective du lien social urbain en s'appuyant, au-delà de l'environnement domestique, sur la notion de communauté. Celle-ci prend deux tournures : régulée chez les habitants du Caire qui ont quitté la vieille ville pour s'installer en transit prolongé à Dûwîqa, violente dans les territoires de la pauvreté et de la religiosité indienne.

L'étude de N. Puig envisage les microsociabilités nouées autour du logement avec de réelles continuités entre la maison et la rue, le quartier et les cercles extérieurs de visites. Conçus au départ comme temporaires, les « refuges » de Dûwîqa laissent des traces durables dans le contrôle intégrateur du voisinage et dans les déplacements quotidiens, principalement de proximité, de leurs habitants. Ni totalement captive d'un parc public, sur lequel se sont greffés négociations et

bricolages informels, ni exposée à toutes les fluidité urbaines, cette population pauvre manifeste finalement ce « jeu d'ancrages et de passages » qui fait la texture plus générale de la ville.

À une sociabilité policée s'oppose le débordement de la conflictualité. Déjà évoqué, l'exemple de Bombay met en jeu des intérêts de classe puis des mouvements communautaires de plus grande ampleur urbaine. Le blocage des salaires et des loyers, le contrôle de la rente foncière et de la symbolique territoriale dévoilent la capitale de l'Ouest indien sous le jour d'une fresque des crises qui s'enchaînent depuis la fin des années soixante-dix.

C'est donc bien à un changement d'échelle, du logement à la ville, ainsi qu'au croisement des approches transversales et longitudinales, qu'invitent *in fine* les dynamiques résidentielles et les expériences citadines du Sud.

#### BIBLIOGRAPHIE

- ALDRICH B., SANDHU R. (eds) [1995], *Housing the Urban Poor: Policy and Practice in Developing Countries*, London, Zed Books, 420 p.
- ANNALES DE LA RECHERCHE URBAINE [1995], « Régularisations de propriétés », Plan urbain, 136 p.
- ARIMAH B.C. [2000], « Housing-sector Performance in Global Perspective: a Cross-city Investigation », *Urban Studies*, 37 (13): 2551-2579.
- BONVALET C., DUREAU F. [2000], « Les modes d'habiter: des choix sous contraintes », in F. Dureau et alii, *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, Anthropos-Economica, IRD: 131-153.
- BONVALET C., GOTMAN A. (dir.) [1993], *Le Logement. Une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, 167 p.
- BURGESS R. [1982], « Self-help Housing Advocacy, a Curious Form of Radicalism: a Critique of the Work of John F.C. Turner », in P. Ward (ed.), *Self-help Housing*, London, Mansell: 55-97.
- CANEL P., DELIS Ph., GIRARD Ch. [1990], *Construire la ville africaine. Chroniques du citadin promoteur*, Paris, Karthala-ACCT, 197 p.
- DESROSIÈRES A. [2000, rééd.], *La Politique des grands nombres. Histoire de la raison statistique*, Paris, La Découverte, 462 p.
- DURAND-LASSERVE A. [1986], *L'Exclusion des pauvres dans les villes du tiers-monde*, Paris, L'Harmattan, 198 p.
- ENVIRONMENT AND URBANIZATION [1997], « The Struggle for Shelter », *IIED*, 9(1): 3-261.
- GILBERT A.G. [1993], *In Search of a Home: Rental and Shared Housing in Latin America*, London, UCL Press, 175 p.
- GOLDBLUM Ch. [1987], *Métropoles de l'Asie du Sud-Est. Stratégies urbaines et politiques du logement*, Paris, L'Harmattan, 276 p.
- HABITAT INTERNATIONAL [1998], « Special Papers on Housing Policy », *Pergamon-Elsevier Science*, 22 (3): 209-280.
- HARDOY J., SATTERTHWAITE D. [1989], *Squatter Citizen. Life in the urban Third World*, London, Earthscan, 375 p.
- LE BRIS E., MARIE A., OSMONT A., SINOU A. [1987], *Famille et Résidence dans les villes africaines. Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*, Paris, L'Harmattan, 268 p.
- MALPEZZI S. [1990], « Urban Housing and Financial Markets: Some International Comparisons », *Urban Studies*, 27 (6): 971-1021.
- MEGBOLOGBE I.F., LINNEMAN P.D. [1993], « Home Ownership », *Urban Studies*, 30 (4-5): 659-682.
- OKPALA D.C.I. [1994], « Financing Housing in Developing Countries: a Review of the Pitfalls and Potentials in the Development of Formal Housing Finance Systems », *Urban Studies*, 31 (9): 1571-1586.

- PUGH C. [1997], « Poverty and Progress? Reflections on Housing and Urban Policies in Developing Countries, 1976-96 », *Urban Studies*, 34 (10): 1547-1595.
- RAKODI C. [1995], « Rental Tenure in the Cities of Developing Countries », *Urban Studies*, 32 (4-5): 791-811.
- RENAUD B. [1984], « Housing and Financial Institutions in Developing Countries: an Overview », World Bank, staff working paper n° 658.
- ROCHEFORT M. (dir.) [1988], « Le logement des pauvres dans les villes du Tiers Monde », *Revue Tiers Monde*, XXIX (116): 1041-1279.
- SACHS C. [1990], *São Paulo. Politiques publiques et habitat populaire*, Paris, Maison des sciences de l'homme, 267 p.
- SÉGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.) [1998], *Logement et Habitat. L'état des savoirs*, Paris, La Découverte, 412 p.
- TOPALOV Ch. [1987], *Le Logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 437 p.
- UNCHS [1990], *The Global Strategy for Shelter to the Year 2000*, Nairobi, United Nation Centre for Human Settlements.
- UNCHS [1993], *Support Measures to Promote Rental Housing for Low-income Groups*, Nairobi, UNCHS.
- UNCHS and WORLD BANK [1993-1995], *Housing Indicators Programme: Extensive Survey and Preliminary Results; Monitoring the Shelter Sector*, vol. 1-3, Nairobi, UNCHS.
- WERLIN H. [1999], « The Slum Upgrading Myth », *Urban Studies*, 36 (9): 1523-1534.
- WORLD BANK [1991], « Research Priorities for the 1990s », *World Bank Policy Research Bulletin*, 2 (1), Washington, DC, World Bank.
- WORLD BANK [1993], *Housing, Enabling Markets to Work*, a World Bank Policy paper with Technical Supplements, Washington, DC, World Bank.



## **Pratiques résidentielles dans le parc de logements publics d'une grande métropole indienne : l'exemple des *DDA flats* de Delhi**

Véronique Dupont \*

Les « *di-di-é flats* » évoquent, pour tout habitant de Delhi, ces immeubles monotones en béton de trois ou quatre étages, parfaitement reconnaissables, qui émaillent le paysage urbain de la capitale, en particulier ses quartiers périphériques (cf. *hors-texte*). Ces ensembles d'habitations collectives construits par la Delhi Development Authority (DDA) à partir des années soixante comprennent des appartements pour différentes catégories de revenus, mis en vente pour des particuliers. Ils offrent l'exemple d'un engagement direct des pouvoirs publics dans la production immobilière; plus généralement, ils témoignent de l'inscription du développement de Delhi dans le cadre d'une politique volontariste d'aménagement urbain.

L'analyse de la constitution de ce segment important du parc de logements publics et des pratiques résidentielles de ses habitants permet d'aborder plusieurs questions relatives aux dynamiques résidentielles: les stratégies d'accession à la propriété, sous contraintes particulières en termes de choix de localisation, voire d'absence de choix; le rapport entre propriété et location dans les trajectoires résidentielles et l'insertion citadine; les stratégies d'investissement immobilier visant des propriétés rentières et spéculatives; les réponses des ménages face aux projets initiaux des planificateurs et à leurs défaillances. En mettant en avant la notion de stratégie, notre approche s'inscrit dans « une démarche qui consiste à restituer à l'acteur sa part d'initiative dans l'élaboration de sa propre existence » [Godard, 1990 : 9; Bonvalet, Fribourg, 1990].

Afin de mieux appréhender les pratiques résidentielles des ménages et leurs interactions avec les politiques urbaines, cette étude sera conduite principalement à l'échelle du quartier, en centrant nos observations sur deux zones périphériques dans lesquelles la DDA a construit de très nombreux immeubles: Mayur Vihar et Rohini. Une présentation de ces quartiers montrera l'intérêt d'un tel choix. Au préalable, nous resituerons les programmes publics de logement dans le contexte de la croissance rapide de la capitale et des efforts de planification urbaine, et tenterons d'apprécier la place des *DDA flats* dans l'ensemble du parc immobilier.

---

\* IRD, UR « Mobilités et recompositions urbaines ».

Il s'agira de mettre en scène les structures urbaines, de brosser le « tableau des "contraintes" par rapport auquel les ménages potentiellement mobiles déterminent, explicitement ou non, et plus ou moins complètement, leurs propres stratégies de recherche d'un logement » [Rhein, 1990 : 322].

Les analyses présentées reposent sur les informations disponibles sur les politiques urbaines et de logement à Delhi (statistiques officielles, rapports d'administrations, publications), et sur des observations de terrain combinant approches quantitative et qualitative<sup>1</sup>. Nous avons réalisé en 1995 une enquête socio-démographique sur les mobilités spatiales, l'emploi et l'habitat dans l'aire métropolitaine de Delhi. Cette enquête a couvert un échantillon de 342 ménages dans la zone de Mayur Vihar et de 172 dans celle de Rohini, dont 108 ménages logés dans des appartements de la DDA. Des informations complémentaires, recueillies par Mriga Sidhu, précisent le contexte de chacun des quartiers d'enquête par compilation des données et documents existants, observations directes et entretiens avec des informateurs [Sidhu, 1995]. De nouvelles visites de terrain, en mars 1997 et mars 1999, ont permis d'apprécier les changements intervenus à la fin de la décennie. Enfin, des entretiens approfondis ont été conduits en mars et avril 1999 auprès d'habitants des *DDA flats* et d'agents immobiliers.

## Planification urbaine et politique de logement à Delhi

### *Répondre au défi de la croissance démographique et de l'urbanisation incontrôlée*

Pour mieux comprendre la mise en œuvre de la planification urbaine à Delhi, il est nécessaire de rappeler les conditions de l'accession du pays à l'indépendance en 1947. L'indépendance se solde au prix de la partition de l'ancien empire britannique des Indes entre l'Inde et le Pakistan. La capitale de la nouvelle Union indienne se trouve confrontée à un transfert massif de populations : Delhi, qui compte alors 900 000 habitants, doit recevoir 470 000 réfugiés hindous et sikhs originaires du Pakistan occidental, alors que 320 000 musulmans quittent la capitale. La période intercensitaire 1941-1951 est celle de plus forte croissance démographique dans l'histoire de la capitale : sa population passe de 700 000 à 1,4 million, à un taux de croissance de 7,5 % par an inégalé depuis. La croissance démographique de Delhi se poursuit à un rythme soutenu, avec une expansion spatiale considérable ; en 2001, l'agglomération urbaine<sup>2</sup> atteint 12,8 millions d'habitants.

1 Cette étude s'intègre dans un programme de recherche sur les mobilités spatiales et pratiques résidentielles des populations de Delhi. Ce programme a été financé par l'Institut de recherche pour le développement (ex-Orstom) avec des financements complémentaires du CNRS dans le cadre de l'Action concertée en sciences sociales Orstom-CNRS et du Programme interdisciplinaire de recherche sur les villes. En Inde, mon programme était mené avec le soutien du Centre de sciences humaines de Delhi (ministère des Affaires étrangères) et de l'Institute of Economic Growth (Delhi). Ces recherches ont tiré profit de ma collaboration avec Isabelle Milbert (IUED, Genève) pour les questions relatives aux politiques urbaines [Milbert, 1998]. Les entretiens approfondis utilisés dans cet article ont été réalisés en collaboration avec Dananjay Tingal et Mriga Sidhu. Pour une présentation plus détaillée des enquêtes socio-démographiques, voir Dupont, Prakash [1999].

2 L'agglomération urbaine de Delhi inclut les municipalités de Delhi et de New Delhi, le Cantonnement et les localités urbaines contiguës à cet ensemble.



Au moment de l'indépendance, Delhi n'est en rien préparée à faire face à de telles contraintes démographiques. Dans cette situation d'urgence, de nombreux aménagements sont entrepris par les pouvoirs publics de 1947 à 1957, mais sans coordination ni planification [Milbert, 1998]. Il en résulte une forte pression foncière accompagnée d'une spéculation foncière et immobilière effrénée dans le secteur privé, tandis que se multiplient les bidonvilles dans la capitale et les lotissements non autorisés dans ses faubourgs. La nécessité de formuler un schéma directeur d'urbanisme pour contrôler la croissance de Delhi devient évidente. En 1957, la DDA est créée sous la tutelle du Gouvernement central – en raison du statut de capitale nationale de Delhi. Cet organisme est chargé de la préparation puis de l'application du plan d'urbanisme de la capitale; ses missions sont très étendues. La DDA peut s'appuyer en particulier sur un instrument puissant de politique foncière, le Programme pour l'acquisition à grande échelle, l'aménagement et la cession des terrains, formulé en 1961. Toutes les terres situées dans les limites de la zone urbanisable de Delhi sont ainsi placées sous le contrôle de la DDA. Le schéma directeur de Delhi est mis en œuvre en 1962. Initialement, la construction directe de logements n'était pas prévue dans les fonctions de la DDA; cependant, en l'absence d'une agence publique de construction de logements, la DDA va aussi assurer ce rôle [Gupta, 1992; Jain, 1990].

### *Politiques de logement et segmentation du marché de l'habitat*

Delhi offre l'exemple d'une large gamme d'opérations des pouvoirs publics dans le secteur de l'habitat, autant d'interventions qui ont contribué à la structuration physique et sociale de l'espace urbain, et dont la revue permettra de mieux apprécier la place occupée par les *DDA flats*.

Le premier programme de lotissements construits par le Gouvernement dans la capitale indienne au lendemain de l'indépendance s'adressait aux populations réfugiées du Pakistan (*rehabilitation colonies*). Depuis les années cinquante et dans la tradition coloniale britannique, le Gouvernement central et autres administrations ou entreprises publiques ont aussi construit des logements de fonction pour leurs employés, qui représentent une part très significative de la population active dans la capitale fédérale<sup>3</sup>.

Au début des années soixante, la DDA commence à aménager des lotissements destinés à la construction de maisons individuelles, favorisant ainsi un modèle d'urbanisme étalé à faible densité résidentielle, fondé sur l'attribution de parcelles à des particuliers ou à des coopératives de logement. À partir de la fin des années soixante, l'accent se déplace sur la promotion d'un modèle d'habitat plus dense, soit par la construction directe d'immeubles d'appartements (les *DDA flats*), soit par la cession de vastes terrains à des coopératives pour la construction de logements collectifs s'adressant aux classes moyennes et supérieures [Gupta, 1992; Misra *et alii*, 1998]. Les parcelles ou logements sont vendus, plus exactement cédés sous un régime de bail emphytéotique à 99 ans. Ceci a eu pour conséquence

3 En 1981, le secteur public employait 28 % de la population active de la capitale.

d'introduire une dualité sur le marché foncier, entre propriété de plein droit dans les lotissements du secteur privé formel qui préexistaient à la mise en place de la nouvelle politique foncière, et les baux à long terme sur tous les terrains acquis par la DDA [Billand, 1990].

Dans le cadre des politiques de résorption des taudis et bidonvilles, citons également les opérations de réinstallation de leurs habitants dans des *resettlement colonies*. Ces opérations qui recourent à des mesures coercitives avec destruction des bidonvilles ont connu une ampleur particulière pendant l'état d'urgence (1975-1977), durant lequel environ 700 000 personnes ont été délogées de force des bidonvilles du centre-ville et du péricentre, et envoyées dans des lotissements plus ou moins viabilisés, tous situés à des distances de 10 à 20 kilomètres du centre ancien.

Ces politiques publiques de logement n'ont cependant pas répondu à la demande d'une très large part de la population, en particulier de la petite classe moyenne et des classes populaires qui ont été reléguées vers des formes d'urbanisation informelle. Les lotissements non autorisés ont ainsi continué à proliférer dans la ceinture agricole. En 1998, leur population était estimée à près de 3 millions, ou plus d'un quart de la population de l'agglomération urbaine<sup>4</sup>. Quant aux plus pauvres, ils ont eu recours à des invasions de terrains, publics essentiellement, dans tous les secteurs de la capitale, et à l'autoconstruction d'habitations précaires plus ou moins consolidées avec le temps. Malgré les programmes de lutte contre l'extension de ces bidonvilles, on estimait leur population à environ 3 millions en 2000 (soit près de 25 % de la population de Delhi)<sup>5</sup>.

Pour compléter ce récapitulatif des principales formes d'habitat à Delhi, rappelons la présence du secteur traditionnel: l'habitat compact et extrêmement dense de la vieille ville, et celui des anciens villages absorbés par l'avancée de l'urbanisation, soit environ 12 % du parc total de logements en 1991 [Misra *et alii*, 1998].

### *Un segment spécifique du secteur public: les DDA flats*

Sur son site internet, la DDA proclame avoir « généré » plus d'un million de logements depuis le début de ses activités immobilières, soit par construction directe d'appartements, soit en facilitant la construction par l'allocation de terrains à des particuliers ou à des coopératives. Pour se limiter aux appartements clés en main, ce sont près de 276 000 logements qui ont été construits de 1966-1967 à 2000-2001, abritant environ 10 % des ménages de l'agglomération en 2001. Dans le parc immobilier public, les *DDA flats* occupent une place légèrement plus importante que celle des logements de fonction des employés du secteur public. Les zones centrales de la capitale ont accueilli les premiers programmes de constructions, mais c'est dans les quartiers plus périphériques que leur présence est la plus visible.

4 Estimation donnée par Common Cause, une association qui s'oppose à la régularisation de ces lotissements et qui a porté l'affaire en justice.

5 Slum & Jhuggi Jhopri Department, Municipal Corporation of Delhi.

Jusqu'en 1981, la DDA avait pu satisfaire seulement 50 % de la demande pour ses appartements [Billand, 1990]; en 1990, le bilan est encore moins favorable, avec 45 % de l'ensemble des demandes déposées satisfaites [Misra *et alii*, 1998]. L'ampleur de la demande non satisfaite est à mettre en regard du poids des contraintes démographiques déjà évoquées. En 1999, la DDA fait état d'une liste d'attente d'environ 48 000 demandes enregistrées pour ses appartements [DDA, 2002]. Quant à la période d'attente, elle est de plusieurs années, parfois très longue, comme l'illustreront les études de cas. Le nombre de logements construits s'est de plus nettement infléchi dans les années quatre-vingt-dix; la DDA tend à freiner ses activités de construction et à renforcer son rôle de « facilitateur » en favorisant l'intervention du secteur coopératif dans la construction d'immeubles. Cette évolution s'inscrit dans la libéralisation de l'économie lancée par le Gouvernement indien à partir de 1991, et suit les principes de la nouvelle politique nationale de l'habitat formulée en 1998 [Government of India, 2002].

La politique de logement de la DDA annonçait initialement un objectif de promotion de l'équité sociale à travers l'attribution de parcelles et d'appartements pour les groupes aux revenus inférieurs. Les programmes de logements publics offrent ainsi des appartements pour différentes catégories de revenus. Mais ils sont tous destinés à l'accession à la propriété, ce qui distingue le cas de Delhi des expériences intégrant des options locatives comme à Bangkok, Singapour ou Kuala Lumpur [Goldblum, 1987]. Selon les statistiques officielles de la DDA, près de 60 % du total des appartements construits s'adressent aux groupes à bas revenus et aux catégories les plus défavorisées (*figure 1*). Mais, en fin de compte, les programmes publics d'attribution d'appartements – comme de parcelles – profitent beaucoup plus aux groupes de revenus moyens et supérieurs [Pugh, 1990; Billand, 1990; Gupta, 1992; Milbert, 1998], « parce que les plus pauvres vendent leurs droits au logement pour en tirer un profit et faire face aux besoins urgents d'alimentation et autres nécessités de base » [Pugh, 1990 : 178]. Les populations cibles ne sont souvent pas atteintes, parce que le coût initial est trop élevé, que l'accès au crédit est difficile et que la valeur des parcelles et logements sur le marché est bien supérieure à leur prix d'achat, incitant à la

*Figure 1 – Répartition du total des logements construits par la DDA de 1966-1967 à 2000-2001 par catégorie destinataire en fonction des revenus*

Catégorie de logements	Effectifs	%
Pour les groupes à revenus élevés	50 760	18,4
Pour les groupes à revenus moyens	61 846	22,4
Pour les groupes à revenus bas	75 390	27,4
Pour les groupes les plus défavorisés	85 770	31,1
Autres	1 778	0,6
Total	275 544	100,0

Source : DDA, 2001.

revente avec profit. Le dévoiement des programmes de logements publics est une tendance générale observée dans d'autres villes indiennes et d'autres pays en développement [Milbert, 1986; Durand-Lasserve, 1986].

Les appartements de la DDA souffrent d'une qualité de construction médiocre et leurs équipements initiaux laissent à désirer. Leur attrait et leurs normes de confort sont toutefois à mettre en regard de l'énorme déficit en logements décentes dans la capitale indienne, du sous-équipement d'une majorité des logements et de leur surpeuplement. Outre l'ampleur de l'habitat précaire en bidonville, on peut ajouter que 45 % des ménages recensés en 1991 à Delhi vivaient dans un logement d'une seule pièce; le nombre moyen de personnes par pièce s'élevait à 2,8. Les deux études de quartier présentées permettront d'apprécier plus concrètement l'habitat en *DDA flat* et les caractéristiques de leurs résidents.

### *Mayur Vihar et Rohini : deux exemples en zone périphérique*

Les deux zones choisies pour étudier les pratiques résidentielles dans le parc de logement public illustrent la mise en œuvre de la politique d'acquisition de terrains à grande échelle et d'aménagement des nouvelles extensions urbaines. Les immeubles construits par la DDA s'y trouvent en très grand nombre et côtoient d'autres types d'habitation, aux modes de production variés, l'ensemble réalisant un assemblage de développements planifiés et d'urbanisation spontanée (cf. *hors-texte*).

Mayur Vihar<sup>6</sup> occupe une vaste zone dans l'est de Delhi, à une douzaine de kilomètres du Central Business District (CBD) de Connaught Place. Sa population a augmenté rapidement pendant les 25 dernières années (de 5 % à 13,8 % par an de 1981 à 1991, contre 3,9 % pour l'ensemble de l'agglomération urbaine). Les noyaux villageois sont maintenant enclavés dans les quartiers résidentiels qui se sont progressivement développés à partir des années soixante-dix : des lotissements non autorisés, un des plus grands lotissements de réinstallation (Trilokpuri) établi pendant l'état d'urgence, de nombreux immeubles construits par la DDA à la fin des années soixante-dix et dans les années quatre-vingt, d'autres ensembles d'appartements construits depuis 1985 par des coopératives et, enfin, dans les interstices du bâti urbain, l'habitat précaire des bidonvilles.

Ces divers segments immobiliers sont très différents en termes d'équipement. Les appartements de la DDA et du secteur coopératif sont les seuls à offrir systématiquement des normes modernes de confort. Eau courante, électricité, salle de bains et toilettes à domicile, cuisine séparée, sont autant d'éléments qui ne sont pas garantis, tant s'en faut, dans les autres modes de production immobilière<sup>7</sup>. Cette hétérogénéité de l'habitat reflète directement les disparités socio-économiques au sein de la population. Les habitants des *DDA flats* se placent au deuxième rang des revenus déclarés en 1995, derrière les résidents des sociétés coopératives : 30 % des actifs employés ont un revenu mensuel supérieur ou égal à 7 500 roupies<sup>8</sup> (47 %

6 La zone enquêtée correspond à la phase I du projet de développement en deux phases de Mayur Vihar.

7 Par exemple, dans un autre segment du secteur planifié enquêté en 1995, les lotissements de réinstallation des habitants des bidonvilles détruits, 80 % des logements n'ont pas de cuisine séparée, 80 % pas de salle de bains, 85 % pas de w-c, et 12 % pas d'eau courante.

parmi les actifs des appartements en coopérative), contre seulement 2 % pour les actifs des autres types d'habitation de Mayur Vihar. Le niveau d'éducation confirme ce statut relativement favorisé : respectivement 53 % (DDA) et 62 % (coopératives) des résidents des appartements (âgés de 5 ans et plus) ont étudié jusqu'au premier cycle universitaire ou au-delà, contre seulement 6 % dans le reste de la zone enquêtée. Précisons à ce propos que les appartements construits par la DDA à Mayur Vihar étaient destinés aux groupes de revenus bas et moyens. Logement public n'est pas synonyme en Inde, comme ailleurs, de logement social [Milbert, 1986; Durand-Lasserve, 1986].

Rohini s'étend à 15-20 kilomètres au nord-ouest du CBD. Cette vaste zone présente divers programmes de lotissements planifiés par la DDA et constitue le premier projet d'aménagement des extensions urbaines qui ait été conçu pratiquement comme une ville satellite. Initié en 1980, ce projet gigantesque a été prévu pour accueillir 850 000 résidents dans ses deux premières phases, dont les aménagements sont maintenant achevés, et 160 000 dans une troisième phase en cours de réalisation.

Les enquêtes effectuées à Rohini ont porté sur les secteurs résidentiels les plus récemment aménagés dans la phase II, les villages urbanisés enclavés ou adjacents, et les bidonvilles interstitiels. En 1995, les secteurs planifiés consistaient essentiellement en immeubles d'appartements construits par la DDA et en lotissements de maisons individuelles, mais une majorité de parcelles était encore vacante ou en construction. La zone d'étude se caractérisait par une densité de population faible (40 personnes à l'hectare en 1991) et une croissance démographique très forte (10,3 % par an de 1981 à 1991). Les enquêtés des *DDA flats* de Rohini sont apparus moins nantis que ceux de Mayur Vihar : seulement 4 % des actifs employés ont déclaré un revenu mensuel supérieur ou égal à 7 500 roupies. En effet, les *DDA flats* de Rohini comprennent une large proportion d'appartements destinés aux groupes économiquement les plus défavorisés et aux groupes à bas revenus, alors que la première catégorie est absente des *DDA flats* de Mayur Vihar.

## Les pratiques résidentielles des habitants

En recentrant l'observation sur les habitants des *DDA flats*, nous nous attachons maintenant à analyser les stratégies résidentielles des ménages dans le cadre des contraintes macroéconomiques pesant sur l'offre de logement.

### *Stratégies d'accèsion à la propriété : une double filière*

Il convient de distinguer deux filières d'accès à la propriété dans le parc de la DDA : une filière légale, soumise à une procédure longue et contraignante, et une autre détournée, en réponse aux difficultés créées par le système public.

Selon *la filière légale*, le postulant à un appartement doit attendre l'annonce par voie de presse d'un programme de logements collectifs. Certains programmes

---

8 En 1995, le salaire minimum officiel pour les ouvriers non qualifiés de l'industrie était d'environ 1 500 roupies par mois.

s'adressent à un public général<sup>9</sup>, d'autres sont réservés à une population particulière, comme les ménages économiquement défavorisés, les fonctionnaires retraités, les veuves et dépendants de soldats morts au combat et les invalides, etc. [DDA, 1999-2000, 2002]. Le nombre de postulants étant toujours supérieur au nombre d'appartements, un système de tirage au sort a été instauré pour sélectionner les attributaires parmi toutes les personnes inscrites à un programme donné – comme fréquemment en Asie du Sud-Est [Goldblum, 1987].

Outre ce facteur aléatoire sur lequel le postulant « honnête » n'a pas de prise, les éléments de choix sont très restreints. En premier lieu, la catégorie d'appartement à laquelle le postulant peut prétendre dépend directement de ses revenus (certificat à l'appui) qui, de fait, conditionnent la taille du logement. Les appartements destinés aux groupes économiquement les plus défavorisés comportent une seule pièce d'habitation; deux pièces sont destinées aux groupes à bas revenus, trois ou quatre aux revenus moyens et supérieurs. La taille de la famille n'intervient aucunement. Les modalités de paiement sont aussi fixées par la DDA en fonction de la catégorie d'appartement. Un système de location-vente est proposé pour les groupes aux revenus inférieurs, avec un versement initial et des mensualités légères réparties sur vingt ans. Pour les revenus plus élevés, ce paiement étalé n'est pas systématiquement accordé; en particulier, les acheteurs qui se retrouvent à la retraite au moment de l'attribution doivent acquitter la totalité du coût de l'appartement pour en obtenir la livraison. Dans les programmes de logements autofinancés, enfin, l'appartement doit être payé en avances de quatre ou cinq versements, pour en financer la construction par anticipation, parfois avant que la zone ne soit viabilisée ou même que la procédure d'acquisition des terrains par la DDA ne soit achevée. Ces programmes s'adressent en conséquence aux revenus les plus élevés. De fait, quelle que soit la catégorie d'appartement, la plupart des postulants sont des salariés aux revenus réguliers qui peuvent fournir les garanties de paiement nécessaires et avoir accès aux différentes aides au financement de projets immobiliers [Misra *et alii*, 1998].

Les possibilités de choix offertes pour la localisation ont varié d'un programme à l'autre, au cours du temps et aussi selon la catégorie de logements. À la fin des années soixante et dans les années soixante-dix, les premiers programmes ne proposaient aucun choix au moment des inscriptions. Ainsi, certains attributaires à Rohini avaient déposé leur demande dès les années soixante-dix, sans aucune indication de localité, et ne pouvaient alors s'imaginer habiter un jour dans ce lieu, alors sans existence urbaine et sans nom. Des programmes plus récents proposaient une liste de localités possibles, parmi lesquelles le postulant pouvait classer plusieurs préférences. C'est également ce système qui prévaut dans les programmes de logements autofinancés. Une fois la construction achevée, l'acheteur ne peut cependant choisir ni le groupe d'immeubles, ni le bâtiment, ni l'étage. Avant la livraison des appartements, un nouveau tirage au sort

---

9 Tout postulant doit néanmoins répondre à certaines conditions: être de nationalité indienne; ne pas posséder de parcelle ou d'appartement à Delhi (ni en son nom, ni au nom de son époux/se ou de ses enfants à charge); ne pas être déjà attributaire d'un logement de la DDA ou d'un autre organisme public.

est effectué afin de déterminer leur attribution exacte. Comme le résumait un fonctionnaire retraité qui s'est retrouvé dans un appartement de Rohini, au quatrième étage sans ascenseur malgré son âge avancé, « *beggars can't be choosers* » (les quémandeurs n'ont pas le choix).

Peut-on encore parler de stratégie résidentielle avec de telles contraintes, et sans choix possible sur le lieu de résidence ? « Si la notion de stratégie suppose l'existence de choix, l'emprise de contraintes fortes suppose elle aussi le recours à des stratégies spécifiques, destinées précisément à desserrer ces contraintes » [Gautman, 1990 : 30]. En l'occurrence, dans des situations où des attentes de dix ans pour l'acquisition d'un logement n'ont rien d'exceptionnel, avec en sus un système de tirage au sort des attributaires, les ménages doivent mettre en œuvre des stratégies de gestion à long terme de l'incertitude. Les délais annoncés se prolongent souvent de plusieurs années, avec comme effet une augmentation du coût final de l'appartement, que doit supporter l'acheteur. Une fois la construction des immeubles achevée, la livraison peut être à nouveau retardée (jusqu'à trois ans, voire plus) pour cause de non-raccordement aux réseaux d'eau, d'égout ou d'électricité, du fait d'un manque de coordination entre la DDA et les services municipaux. De manière récurrente, des scandales mettant en cause la gestion des programmes de la DDA sont dénoncés dans la presse locale. Autant de facteurs « impondérables » qui se traduisent en obstacles, délais et coûts supplémentaires dans le parcours de l'accédant à la propriété. Comme nous le verrons, les difficultés ne s'arrêtent pas avec la prise de possession de l'appartement.

Dans de telles conditions, il n'est pas étonnant de voir émerger *une voie détournée* d'accès aux logements du secteur public, qui ne peut opérer cependant que dans un deuxième temps, une fois les appartements de la DDA alloués aux attributaires initiaux. Le régime de bail emphytéotique qui s'applique aux attributions de logements publics est très restrictif. Pour éviter la spéculation, les reventes ne sont pas autorisées pendant les dix premières années, elles sont ensuite soumises à un prélèvement dissuasif de 50 % sur la plus-value. Des plans de conversion des baux à long terme en titre de pleine propriété existent depuis 1992, mais ils impliquent des charges élevées à payer à l'administration publique (la DDA en l'occurrence), dont sont toutefois exemptés les logements destinés aux groupes les plus défavorisés. Tout ce système a finalement encouragé la multiplication de transactions irrégulières sur les baux emphytéotiques, selon une procédure spécifique connue sous le nom de *power of attorney*. Cette procédure permet au détenteur d'un bien d'en transférer légalement les droits de jouissance à un tiers, sans en aliéner le droit de propriété. Si cet acte notarié est reconnu par la loi indienne, il s'accompagne généralement de versements au noir ; une large part de la transaction monétaire reste non déclarée et échappe à la taxation. De telles transactions peuvent alors être qualifiées de semi-légales ou irrégulières. De fait, ce *power of attorney* s'avère un moyen de détourner les restrictions légales au transfert de propriété. Son utilisation à de telles fins a été favorisée par les agents immobiliers, comme une réponse pragmatique pour garantir une meilleure fluidité du marché aux aspirants à un « chez-soi à soi ». Elle facilite grandement l'acquisition d'un appartement et assure une meilleure maîtrise du calendrier d'emménagement ; elle desserre également les contraintes de choix sur le quartier

au sein de l'agglomération urbaine et sur l'appartement recherché (taille, étage, localisation précise au sein du quartier).

Dans ce contexte moins contraignant, trois types de facteurs interviennent dans le choix d'un appartement localisé à Rohini ou à Mayur Vihar : financiers, environnementaux et d'accessibilité. En premier lieu, les prix de l'immobilier y sont moins élevés que dans les quartiers plus centraux. La localisation périphérique est de plus retournée en avantage environnemental par les agents immobiliers et par certains acheteurs, car ces quartiers sont épargnés par la pollution et la congestion des zones plus centrales. Dans la réalité, ces nouveaux quartiers évoquent davantage une jungle de béton qu'une alternative écologique. Enfin, si les premiers occupants des programmes de la DDA ont souffert de l'insuffisance initiale des services d'autobus et de mauvaises liaisons avec le reste de la ville, l'amélioration ultérieure des transports et des équipements offerts sur place ont rendu ces quartiers plus attractifs pour de nouveaux acquéreurs.

En fin de compte, « la localisation au sens strict n'intervient que de manière médiate et secondaire : les "choix préférentiels de localisation" [...] sont en réalité des choix de type de logement et de statut d'occupation, avant tout, et ces choix de localisation dépendent implicitement de la répartition spatiale des stocks de logements recherchés » [Rhein, 1990 : 320]. Fondée sur l'expérience des villes européennes et nord-américaines, cette conclusion apparaît également adaptée à la métropole de Delhi.

### *Stratégies d'investissement immobilier : propriétés rentières et spéculatives*

L'accession à la propriété pour sécuriser sa famille dans la durée n'est pas l'unique motivation des acquéreurs d'appartements du parc public. Pour certains, c'est un investissement rentier, un placement rentabilisé par la location. Selon l'enquête de 1995, on comptait ainsi 17 % de ménages en location dans les *DDA flats* de Mayur Vihar, et 15 % dans ceux de Rohini.

Pour d'autres, les appartements de la DDA deviennent une source de profit facile dans un contexte de pénurie de logements. D'acquisitions « simplifiées » – par voie détournée – aux transactions spéculatives, le pas est souvent franchi. Les interviews réalisées avec les agents immobiliers fournissent quelques indices. Alors qu'à Mayur Vihar, quartier maintenant bien aménagé, certains agents considèrent comme révolue la période des affaires, les transactions spéculatives apparaissent intenses à Rohini dans les secteurs encore en phase de développement. Les projets d'équipements collectifs et l'amélioration espérée des différents services publics laissent prévoir de nouvelles augmentations du prix des appartements et des loyers. Le grand nombre d'agences immobilières y témoigne de la vitalité du marché. Les transactions se concentrent surtout sur les petits appartements d'une ou deux pièces, et les agents de citer des prix de cession multipliés par trois pour les premiers et par 1,5 pour les seconds, de 1996 à 1999. Les appartements en rez-de-chaussée et le long d'une route sont les plus recherchés et les plus chers car ils peuvent faire l'objet d'extensions et être utilisés à des fins commerciales. Les spéculateurs jouent sur le degré de développement du secteur et ses perspectives de valorisation pour réaliser les meilleurs profits.



Investissement spéculatif et achat d'un appartement pour se loger en famille ne sont pas des pratiques exclusives l'une de l'autre, comme l'illustre l'histoire de Ramesh, qui résume plusieurs éléments clés des parcours résidentiels dans le parc des appartements publics. Ancien salarié manutentionnaire dans une entreprise privée, Ramesh a acquis un premier deux-pièces en 1986 en suivant la filière légale, après dix ans d'attente, dans un quartier proche de Rohini. Après le premier versement nécessaire à la prise de possession des lieux, il n'a jamais payé ses mensualités – pratique courante dans les catégories d'appartements destinés aux groupes économiquement faibles<sup>10</sup>. Depuis sa retraite en 1990, il a ouvert une épicerie et combine cette activité à celle de spéculateur immobilier. En 1999, il habitait dans son troisième *DDA flat* en ayant acheté les deux derniers appartements par transactions non officielles. Sa logique est de vendre l'appartement qu'il occupe dès qu'une possibilité de bon profit s'offre à lui, en achetant dans des secteurs de Rohini en cours de développement, où les prix sont plus bas et les perspectives de profit meilleures. Il a l'intention de vendre l'appartement qu'il occupe actuellement dès que l'occasion s'en présentera. Dans ces déménagements successifs, la recherche d'un profit financier a été sa motivation principale, le confort de sa famille passant au second plan. Ainsi le dernier appartement est-il d'une seule pièce, pour une famille de cinq adultes et deux enfants, mais sa situation en rez-de-chaussée a permis de construire une extension illégale et d'ouvrir un petit commerce.

### *Des parcours résidentiels aux significations variées*

Les parcours résidentiels des habitants nous renseignent sur la dynamique de peuplement du parc immobilier public et sur l'insertion dans la capitale des accédants à la propriété. Dans les deux quartiers étudiés en 1995, les ménages propriétaires ou accédants constituent en effet un peu plus des quatre cinquièmes de l'échantillon. À Mayur Vihar, 48 % des résidents des *DDA flats* sont des migrants (ont vécu auparavant hors de Delhi); 23 % ont toujours habité à Delhi mais sont venus d'un autre logement; les 29 % restant ont toujours vécu dans le même logement (il s'agit des enfants des premiers installés). À Rohini, les proportions correspondantes s'établissent respectivement à 68 %, 28 % et 4 % (*figure 2*). Les différences observées tiennent en partie à la construction plus récente des *DDA flats* de Rohini dont 99 % des résidents avaient emménagé au cours des cinq dernières années, contre seulement 30 % dans ceux de Mayur Vihar.

Dans les deux quartiers toutefois, le parc de logement public apparaît beaucoup plus comme un habitat de relocalisation à l'intérieur de l'agglomération urbaine de Delhi que comme un lieu de premier accueil pour les migrants. Seulement 37 % des migrants des *DDA flats* de Mayur Vihar sont arrivés directement de l'extérieur de Delhi, et 11 % de ceux de Rohini. Parmi les seuls chefs de ménage, migrants ou non, 85 % à Mayur Vihar et 92 % à Rohini habitaient auparavant dans un autre

---

10 Le fait que la DDA ouvre régulièrement des programmes spéciaux d'amnistie pour la régularisation des arriérés dus dans les locations-ventes de ses appartements est un indice de l'ampleur de cette pratique [DDA, 1999-2000].

Figure 2 – *Parcours résidentiels des habitants des DDA flats dans deux zones périphériques de l'agglomération de Delhi (en pourcentage)*

	Zone			
	Mayur Vihar		Rohini	
	Ensemble des résidents	Chefs de ménage	Ensemble des résidents	Chefs de ménage
<i>Statut migratoire (a)</i>				
Migrant *	47,8	87,2	68,1	82,6
Non migrant :				
– ayant toujours habité dans le même logement	28,9	0,0	4,1	0,0
– en provenance d'un autre logement dans Delhi	23,2	12,8	27,8	17,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre d'observations	228	39	291	69
<i>Lieu de la dernière résidence antérieure (a)</i>				
Même logement depuis la naissance	28,9	0,0	4,1	0,0
Dans l'agglomération urbaine de Delhi	53,5	84,6	88,7	91,3
À l'extérieur de l'agglomération urbaine de Delhi	17,5	15,4	7,2	8,7
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre d'observations	228	39	291	69
<i>Lieu de la dernière résidence antérieure (b)</i>				
	<i>(ensemble des migrants)</i>			
Dans l'agglomération urbaine de Delhi	63,3		89,4	
À l'extérieur de l'agglomération urbaine de Delhi	36,7		10,6	
Total	100,0		100,0	
Nombre d'observations	109		198	
<i>Année d'arrivée dans le logement actuel (b)</i>				
	<i>(résidents en provenance d'un autre logement)</i>			
Avant 1980	-		-	
1980-1984	27,4		-	
1985-1989	42,2		1,4	
1990-mars 1995	30,4		98,6	
Total	100,0		100,0	
Nombre d'observations	162		279	

(a) Distribution en pourcentage pour chaque catégorie.

(b) Distribution en pourcentage pour chaque zone.

\* = ayant vécu auparavant à l'extérieur de l'agglomération urbaine de Delhi.

Source: Enquête « Mobilité-Emploi-Habitat », Orstom-IEG, 1995.

logement à Delhi (*figure 2*). Les procédures d'accès aux appartements expliquent que l'entrée dans ce segment immobilier soit plus aisée pour ceux qui résidaient déjà à Delhi, alors que l'offre locative, plus accessible aux nouveaux arrivants, y reste somme toute limitée. Le logement précédent peut d'ailleurs se situer dans la même localité, comme observé à Rohini: la location permet alors de prospecter dans la zone pour saisir les meilleures occasions d'achat selon la filière détournée.

Cependant, devenir propriétaire d'un appartement du parc public n'est pas toujours vécu comme une promotion ou un « couronnement de l'itinéraire résidentiel » [Culturello, 1993 : 126]. Selon le bilan des études françaises sur le logement, « l'accession à la propriété peut résulter d'une contrainte » et « les étapes ne s'enchaînent pas nécessairement selon un modèle ascendant » [Bonvalet, Brun, 1998 : 317]. À Delhi, c'est le cas en particulier des fonctionnaires retraités de haut rang, qui ont dû quitter leur logement de fonction après avoir cessé leur activité. Pour eux, devenir propriétaire occupant d'un appartement de la DDA signifie souvent devoir habiter un logement plus petit, dans un immeuble de qualité moindre, situé dans un quartier plus excentré et socialement moins bien considéré.

L'histoire de Balram, commandant retraité de la Marine nationale, est à ce titre exemplaire. Son logement de fonction, un cinq-pièces spacieux, était situé dans une zone résidentielle huppée du sud de Delhi. En outre, le lotissement où il résidait reflétait ostensiblement son statut et rang dans la fonction publique. Balram a suivi la filière légale pour l'obtention d'un appartement de la DDA, et quatre ans après une première tentative sans suite, il a eu la chance d'être sélectionné dans un programme ouvert en 1979 pour « attribution immédiate » avec trois zones au choix. Mayur Vihar lui a paru la meilleure option, car « moins congestionnée et moins polluée » que les deux autres, tout aussi excentrées. Il a pu emménager trois ans plus tard, mais dans un quartier encore mal aménagé, mal desservi par les transports, et dans un logement moins grand et en très mauvaise condition (pour avoir auparavant servi d'entrepôt à la DDA). Mais ce dont Balram a le plus souffert dans les premières années, c'est de la mauvaise image de marque de ce nouveau quartier, associé aux classes populaires en raison de la proximité du lotissement de réinstallation de Trilokpuri. Pour « se réconcilier » avec son nouvel habitat, il faudra que le quartier lui-même se transforme, suite à la construction par des sociétés coopératives de nombreux immeubles pour classes plus élevées qui ont rehaussé le standing de la zone.

Dans les trajectoires résidentielles, le statut d'occupation peut ainsi s'avérer moins important que la localisation, dans la mesure où celle-ci est considérée « comme le signe d'une position dans la société et, à ce titre, peut jouer le rôle d'une vitrine dans la société » [Bonvalet, Dureau, 2000 : 146]. Mais une même localisation résidentielle peut aussi devenir plus ou moins acceptable au cours du temps, la localisation étant alors réduite à « une coquille sans contenu spécifique », dont le contenu peut changer, « une coquille vide » [Brun, 1990 : 311].

### *Les réponses des ménages face aux défaillances de la planification*

Avoir trouvé à se loger n'est pas tout. Une fois entrés dans leur appartement, les résidents des DDA flats mettent en œuvre de nouvelles pratiques pour améliorer leur vie au jour le jour. En effet, les appartements sont souvent livrés alors

que l'aménagement du quartier n'est pas achevé : routes non goudronnées, services d'autobus défaillants, absence de commerces et de services, voire d'adduction d'eau potable dans les immeubles. Plusieurs tactiques sont alors déployées par les habitants, allant de la simple débrouillardise individuelle à l'organisation en association de résidents, jusqu'au détournement des règlements imposés par l'autorité publique.

Question vitale s'il en est, la distribution de l'eau est placée à Delhi sous la responsabilité de la municipalité. La DDA a toutefois la charge des infrastructures dans ses propres ensembles d'habitations et peut en garder la gestion pendant quelques années avant de la transférer à la municipalité. Les problèmes de coordination engendrés par un tel système ne manquent pas de se répercuter sur les habitants. À Rohini, les premiers occupants d'un secteur récent ont dû pendant six mois s'approvisionner à des camions-citernes, en attendant que la station de pompage et d'épuration soit opérationnelle et leur apporte l'eau potable au robinet. Pour les habitants de certains îlots de Vasant Kunj, autre vaste complexe d'immeubles de la DDA au sud de Delhi, l'approvisionnement en eau par camions-citernes ou réservoirs provisoires à l'extérieur a duré deux à trois ans après la livraison des appartements. Aucun système n'avait en outre été prévu pour pomper l'eau vers les étages. En conséquence, chaque ménage a dû installer un réservoir au niveau du sol, et un système de pompage pour faire monter l'eau dans une citerne en hauteur.

L'insuffisance patente des services de transport public, en nombre de lignes d'autobus et en fréquence, voire leur quasi-absence, est un problème général qu'affrontent les nouvelles extensions planifiées de Delhi, et ce d'autant plus qu'une large part de leurs habitants dépend des transports collectifs pour les déplacements quotidiens. En 1995, 58 % des écoliers et étudiants enquêtés dans les secteurs planifiés de Rohini se déplaçaient en autobus ; 53 % des actifs se rendaient de la sorte à leur lieu de travail ; dans les *DDA flats* de Mayur Vihar, ces proportions s'élevaient à 71 % pour les élèves, et 40 % pour les actifs. L'organisation des résidents en association, pour faire pression sur les autorités publiques afin d'obtenir les services qu'ils sont en droit d'attendre, a pu, comme à Rohini, aider à améliorer la situation.

Les habitants réagissent enfin au déficit en commerces. Des centres commerciaux sont bien prévus dans les projets d'aménagement de la DDA, mais leur construction est plus tardive que celle des appartements, et les baux pour l'acquisition de boutiques y sont trop élevés pour attirer des commerçants. C'est la situation qui prévalait, entre autres, dans les secteurs étudiés à Rohini où, faute de commerces sur place les premières années (à l'exception de quelques marchands ambulants), les résidents faisaient leurs achats quotidiens près de leur lieu de travail. Par ailleurs, la réglementation du parc public de logements et des lotissements avoisinants en limite l'occupation à un usage strictement résidentiel. Une telle norme est toutefois souvent détournée. Progressivement, de nombreux appartements en rez-de-chaussée ainsi que des garages pour deux-roues sont reconvertis, parfois agrandis d'extensions illégales, en commerces divers, services de proximité ou en agences immobilières. La dispersion de ces petites boutiques assure une meilleure accessibilité aux habitants que ne pourrait le faire le centre commercial construit par la DDA... excentré par rapport aux habitations.



L'étude du parc public des logements collectifs à Delhi pouvait *a priori* sembler assez spécifique du fait du cadre très réglementé qui régit ce segment du marché immobilier. Malgré un contexte initial très contraignant, les habitants y développent pourtant une certaine marge de manœuvre, que ce soit à travers des transactions plus ou moins irrégulières qui élargissent l'horizon des possibles, introduisent des éléments de choix – mais aussi des pratiques spéculatives – ou encore en détournant des réglementations peu adaptées aux réalités économiques. Dans les parcours résidentiels, la localisation et le statut d'occupation ont pu être pondérés différemment, les trajectoires aboutissant à la propriété ne constituant pas systématiquement le produit fléché d'une ascension socioéconomique.

En ce qui concerne le troisième élément important des trajectoires résidentielles, le type d'habitation, nous avons délibérément centré nos observations sur les immeubles collectifs sans aborder la question d'une préférence éventuelle pour la maison individuelle. Selon les conclusions d'un rapport sur le système foncier et le marché immobilier à Delhi [Billand, 1990], la demande de certaines classes moyennes semble se déplacer des parcelles à bâtir vers des logements clés en main. Cette tendance se développerait notamment chez les salariés à plein temps qui n'ont pas le temps de se consacrer à l'acquisition d'un terrain ni d'en suivre tout le long processus de valorisation. En outre, étant donné le prix des terrains à Delhi, la construction d'immeubles collectifs permet d'abaisser le coût final pour l'acheteur. Du point de vue des planificateurs enfin, un urbanisme étalé aux faibles densités résidentielles est une option trop luxueuse, dévoreuse de terres agricoles, pour être poursuivie de manière prioritaire. Certes, les plans stéréotypés de la DDA laissent « peu de flexibilité aux résidents pour exprimer leur besoin d'une identité unique » [Misra *et alii*, 1998 : 208], mais peut-être faut-il faire confiance, à nouveau, aux acteurs, cette fois pour réappropriier l'espace de leur logement *intra-muros*.

#### BIBLIOGRAPHIE

- BILLAND C.J. [1990], *Delhi Case Study: Formal Serviced Land Development*, New Delhi, Usaid.
- BONVALET C., BRUN J. [1998], « Logements, mobilités et trajectoires résidentielles », in M. Segaud, C. Bonvalet, J. Brun (dir.), *Logement et Habitat. L'état des savoirs*, Paris, La Découverte: 312-318.
- BONVALET C., DUREAU F. [2000], « Les modes d'habiter: des choix sous contraintes », in F. Dureau *et alii* (dir.), *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, Anthropos, coll. Villes/IRD: 131-153.
- BONVALET C., FRIBOURG A.-M. (séminaire organisé par) [1990], *Stratégies résidentielles*, Paris, Ined, Plan Construction et Architecture, MELTM.
- BRUN J. [1990], « Mobilités résidentielles et stratégies de localisation », in *Stratégies résidentielles*, *op. cit.*: 299-312.
- CULTURELLO P. [1993], « Le poids de l'origine et la force de la parenté: la dualité familiale dans les pratiques résidentielles », in C. Bonvalet, A. Gautman (éd.), *Le Logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan, coll. Villes et entreprises: 111-128.
- DDA [1999-2000], *Annual Administration Report*, Delhi, Delhi Development Authority.
- DDA [2002], *Delhi Development Authority*, site internet: [www.ddadelhi.com](http://www.ddadelhi.com).

- DUPONT V., PRAKASH J. [1999], « Enquête "Mobilités spatiales dans l'aire métropolitaine de Delhi" », in *Biographies d'enquête*, Paris, Ined-Puf/Diffusion, coll. Méthodes et savoirs: 279-315.
- DURAND-LASSERVE A. [1986], *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers Monde. Accès au sol et au logement*, Paris, L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 198 p.
- GAUTMAN A. [1990], « Stratégies résidentielles, stratégies de recherche », in *Stratégies résidentielles*, op. cit.: 23-34.
- GODARD F. [1990], « Sur le concept de stratégie », in *Stratégies résidentielles*, op. cit.: 9-22.
- GOLDBLUM Ch. [1987], *Métropoles de l'Asie du Sud-Est. Stratégies urbaines et politiques de logement*, Paris, L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 276 p.
- GOVERNMENT OF INDIA [2002], *National Housing and Habitat Policy 1998*, Ministry of Urban Development and Poverty Alleviation, site internet: [www.urbanindia.nic.in](http://www.urbanindia.nic.in).
- GUPTA R.C. [1992], *Land Assembly in the Indian Metropolis*, New Delhi, Uppal Publishing House, 240 p.
- JAIN A.K. [1990], *The Making of a Metropolis. Planning and Growth of Delhi*, New Delhi, National Book Organisation, 283 p.
- MILBERT I. [1986], *L'Urbanisme et l'Habitat en Inde*, thèse pour le doctorat d'État, Université de droit, d'économie et de sciences sociales de Paris (Paris-II), trois tomes, 790 p.
- MILBERT I. [1998], *Politiques urbaines à Delhi*, Genève, IUED, 61 p.
- MISRA B., SINGH R.B., MALIK A. [1998], "Delhi Metropolis: Housing and Quality of Life", in R.P. Misra, K. Misra (eds), *Millions Cities of India*, New Delhi, Sustainable Development Foundation: 196- 228.
- PUGH C. [1990], *Housing and Urbanisation. A Study of India*, New Delhi, Sage, 315 p.
- RHEIN C. [1990], « Sens et rôle des localisations dans les stratégies résidentielles », in *Stratégies résidentielles*, op. cit.: 312-331.
- SIDHU M. [1995], *Survey on Spatial Mobility in the Metropolitan Area of Delhi*, working paper n° 2: *Residential Profile of the Studied Areas*, New Delhi, Orstom-IEG, 143 p.

## Hébergé: un statut d'occupation entre contraintes et arbitrages. Les *allegados* de Santiago du Chili

Catherine Paquette \*

Dans beaucoup de métropoles du Sud, l'hébergement constitue un mode d'habiter et une réalité sociale parfaitement identifiables, de façon empirique, sur le terrain. De très nombreux ménages, en particulier au sein des catégories de la population les plus modestes, ne disposent pas de logement autonome et indépendant mais sont logés, souvent durablement, chez des membres de leur famille (généralement leurs ascendants directs) ou des proches, ces arrangements familiaux donnant lieu à des agencements spatiaux très divers<sup>1</sup>. En Amérique latine, où ces pratiques semblent très répandues et banalisées, un certain nombre de travaux ont abordé cette question, de manière indirecte, dans le cadre de réflexions plus globales sur le marché de la location [Gilbert, 1993; Coulomb, 1995; Beijard, 1995]. Mais, sans doute par commodité plus que par réelle conviction de la part de leurs auteurs, les hébergés ont été assimilés à des « locataires ne payant pas de loyer » [Sudra, 1982] et n'ont aucunement fait l'objet de questionnements spécifiques. L'existence de formes de location dissimulée, car non déclarée, mais aussi celle de contreparties financières existant autour de ces pratiques d'hébergement, ont sans doute été à l'origine de cet amalgame regrettable.

Si l'on sort du seul champ géographique de l'Amérique latine et de l'approche par la question du logement, on s'aperçoit que si ces pratiques ont été abordées à bien des reprises, elles l'ont été soit de façon indirecte, voire allusive, dans des cadres divers (évolution des structures et des solidarités familiales), soit directement, mais sur des aspects bien spécifiques (exemples des travaux portant sur les migrants internationaux et leur accueil), ce qui ne permet pas non plus leur réelle compréhension.

En fait, c'est peut-être paradoxalement au Nord, où ces situations d'hébergement sont pourtant devenues les moins évidentes et les moins visibles, que l'on a, au cours de ces dernières années, le plus commencé à les instituer en objet de

---

\* Chargée de recherche, IRD, UR « Mobilités et recompositions urbaines », Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa, Mexico, D.F.

1 Le terme d'hébergement, très général (tout comme celui de cohabitation), recouvre des situations multiples (avec ou sans lien de parenté, clairement locatives ou pas du tout). Nous traiterons dans ce texte de la forme d'hébergement qui consiste en une cohabitation de type familial (cohabitation entre générations, le plus souvent).

recherche à part entière. En France, la montée en puissance de la problématique de l'exclusion fait en effet apparaître le rôle croissant des solidarités familiales pour le logement des plus démunis. Un ouvrage collectif, récemment consacré aux multiples formes de l'hébergement dans l'Hexagone, rend bien compte de l'état des réflexions et notamment de celles qui sont menées par des chercheurs de l'Institut national d'études démographiques, à partir d'enquêtes permettant l'identification des situations de coresidence. Les connaissances restent néanmoins extrêmement limitées et, comme le souligne bien ce document, en France, c'est paradoxalement sur le plan historique que ces pratiques, que l'on a en ce moment l'impression de découvrir, ont été le plus étudiées [Lévy-Vroelant, 2000].

Aujourd'hui, il n'est donc pas excessif d'affirmer que l'hébergement constitue, si ce n'est un véritable angle mort de la recherche sur le logement et sur la ville, tout au moins une zone d'ombre très importante.

Dans cet état assez sombre de la connaissance des pratiques d'hébergement, le terrain du Chili fait toutefois exception. Dans ce pays d'Amérique latine, l'hébergement est non seulement une catégorie résidentielle pleinement reconnue (le terme d'*allegados*, qui désigne les hébergés, fait pleinement partie du langage courant mais aussi du discours institutionnel), mais il a été, de surcroît, subdivisé en différentes sous-catégories, sur la base d'une typologie complexe. Il fait l'objet d'une auscultation régulière par des démographes du ministère de la Planification.

Il apparaît donc très intéressant de se pencher sur ce cas : pourquoi ces pratiques, source de si peu d'intérêt ailleurs, y sont-elles autant étudiées et analysées ? Comment sont-elles recensées et peuvent-elles faire l'objet d'une connaissance si avancée ? Que nous apprend l'expérience chilienne en la matière ? Quels sont les caractéristiques, mais surtout les rôles que jouent ces pratiques pour les citoyens ? Ce rapport au logement doit-il être lu seulement comme un ajustement possible entre offre et demande, en période de crise ou de pénurie de logements, comme on tend à le penser le plus souvent, ou procède-t-il de logiques plus complexes ?

### **Les *allegados* chiliens : une catégorie résidentielle à part entière, sous haute surveillance**

La méconnaissance que nous avons des pratiques d'hébergement tient sans doute, pour une part, au fait que cette forme d'entraide familiale est « tellement évidente qu'on l'oublie dans les statistiques<sup>2</sup> ». Elle s'explique en tout cas surtout par les difficultés qu'impliquent leur identification et donc leur définition, au moyen des catégories d'analyse traditionnellement employées dans les recensements, mais aussi, plus largement, dans les enquêtes de toute nature qui portent sur les situations de logement.

---

2 L'expression est de G. Grenèche, dans la note de présentation de son intervention concernant la famille gabonaise au séminaire du Centre français sur la population et le développement du 23 février 2001 (*La Position des individus dans les ménages*).



### *Le recours à la notion clé de « groupe familial »*

Si les hébergés chiliens, ces *allegados* qui sont omniprésents dans les quartiers populaires des villes et surtout de la capitale, sont connus et quantifiés, c'est précisément que des catégories d'analyse spécifiques et une typologie complexe ont été élaborées pour distinguer et rendre compte de ces pratiques. Devant l'ampleur de ce mode d'habiter dans les quartiers populaires et sa généralisation depuis les années soixante-dix, et face à l'incapacité de le quantifier par le biais des recensements de la population et du logement<sup>3</sup>, les démographes du Mideplan (ministère de la Planification) ont proposé, à partir de 1990, de s'attacher à recenser non pas les ménages, mais les « groupes familiaux » (ou « noyaux familiaux »).

Véritable clé de voûte pour la lecture des situations d'hébergement, cette notion correspond à celle de famille nucléaire (conjointes et enfants célibataires âgés de moins de 25 ans). Dans le cas d'une famille composée des parents et de leurs enfants, dont l'un est marié et/ou père de famille, contrairement à ce qui se produit avec l'utilisation du concept de ménage, le recours à l'identification des groupes familiaux ainsi définis permettra d'identifier la présence d'individus hébergés.

### *Une typologie complexe des modes d'hébergement*

À partir de ce concept de groupe familial, une typologie très complexe (donnant lieu à un jargon assez hermétique) a été ensuite élaborée pour rendre compte de la diversité des pratiques d'hébergement. La base de cette typologie est la distinction, parmi les noyaux familiaux considérés comme hébergés, entre ceux qu'on qualifie d'*allegados* internes et ceux qui sont en revanche considérés comme étant des *allegados* externes. Cette dualité présente l'inconvénient important de prêter à confusion en raison de ses connotations spatiales : on aurait tendance à croire que les *allegados* externes vivent dans un logement « indépendant » par rapport au ménage qui les loge (dans une unité d'habitation indépendante, située par exemple en fond de parcelle). En réalité, le caractère interne ou externe de l'hébergement fait référence à la situation des hébergés par rapport aux hébergeants au plan de l'organisation domestique : dans le cas des *allegados* dits internes, l'ensemble des habitants du domicile, c'est-à-dire tous les groupes familiaux qui y résident, forme un seul et même ménage, c'est-à-dire qu'ils font table commune, ce qu'implique la définition du ménage au Chili. L'*allegamiento* (le fait d'être *allegado*) externe, quant à lui, désigne la cohabitation, en un même domicile, de plusieurs groupes familiaux aux économies domestiques distinctes ; chacun des noyaux familiaux est indépendant et autonome sur ce plan, ce qui n'exclut

---

3 Quand un ménage hébergé occupe un logement indépendant de celui des propriétaires, sur la parcelle exigüe de ces derniers, la situation d'hébergement, qui est pourtant fortement ressentie par les habitants, n'est absolument pas identifiée dans le cadre des recensements (chacun des ménages occupant un logement considéré comme indépendant). Il en est de même lorsqu'une famille héberge une autre famille en son sein, et que l'ensemble constitue un seul et même ménage (les hébergés partagent la table de ceux qui les hébergent).

toutefois pas, tant s'en faut, l'existence d'échanges, de contreparties, financières ou non, la mise en commun de certaines ressources<sup>4</sup>.

Cette dualité se double d'une autre distinction, fondée sur la nature du partage de l'espace qui résulte de ces formes de cohabitation. Alors que les *allegados* dits « dans le logement » occupent une ou plusieurs pièces à l'intérieur même du logement de leurs hôtes, les *allegados* « de parcelle » vivent dans un bâtiment structurellement indépendant (une pièce ou une baraque de fortune, le plus souvent), sur le terrain de leurs « hôtes ». Ces types d'arrangements spatiaux se combinant avec la dualité externe-interne, on obtient donc un certain nombre de situations d'hébergements, définis par des combinaisons caractéristiques.

Cette typologie s'est enfin enrichie, au cours des dernières années, d'une nouvelle distinction qui tient aux causes de la situation d'hébergement interne. Les *allegados* dits internes sont désormais scindés en deux catégories : d'une part, on qualifie d'hébergement interne « fonctionnel » la situation des ménages qui ne disposent pas d'une économie domestique propre, pour des raisons d'insuffisance de ressources ou de « vulnérabilité » (maladie, âge, parent isolé...); d'autre part, on identifie des *allegados* internes non fonctionnels, qui correspondent quant à eux aux groupes familiaux qui ont des ressources insuffisantes, non pas dans l'absolu, mais « pour être en mesure de former un ménage indépendant sur les bases de leurs attentes en matière de qualité de vie » et pour vivre « en conformité avec les standards culturels de leurs secteurs sociaux de référence » [Mideplan, 2000].

Le panorama général de l'hébergement donné par l'utilisation de cette typologie ne saurait toutefois être complet sans cette autre catégorie spécifique d'habitants, en rapport avec les pratiques d'hébergement, que sont les « récepteurs » ou les « hébergeants ». Au Chili, les ménages qui accueillent des *allegados* sont en effet également sous surveillance : tout comme les hébergés, ils sont distribués en différentes catégories – notamment selon la distinction interne-externe – quantifiés et examinés à la loupe<sup>5</sup>.

### *Des mesures régulières*

Sur la base de cette typologie, le Chili effectue des mesures très régulières et une véritable radiographie des pratiques d'hébergement. En réalité, les noyaux familiaux et les différents types d'hébergements ne sont pas recensés et identifiés lors des recensements de la population et des logements effectués par l'Institut national des statistiques (INE), mais dans le cadre des « enquêtes de caractérisation socioéconomiques nationale » (« CASEN »).

4 En fait, comme l'ont montré les travaux de M. Greene notamment, les deux types d'hébergements constituent fréquemment des étapes successives dans le cycle de vie des ménages : l'hébergement externe survient souvent après une première phase d'hébergement interne [Greene, 1988].

5 « Compte tenu du fait que l'*allegamiento* implique également une détérioration de la qualité de vie des ménages qui accueillent les hébergés, les ménages affectés par ce problème représentent un univers plus vaste. Pour cette raison, pour mesurer la qualité de vie de l'ensemble des ménages, on élargit le concept de ménages *allegados* à celui, plus large, de ménages concernés par l'*allegamiento*, univers qui inclut tous les ménages concernés » [Mideplan, 2000].

Réalisées par le ministère de la Planification tous les deux ans depuis 1990, en collaboration avec la Commission économique des Nations unies pour l'Amérique latine et le Programme des Nations unies pour le développement, ces enquêtes CASEN ont été créées à la fin des années quatre-vingt dans le but de constituer un tableau de bord socioéconomique destiné à mesurer l'impact des politiques sociales sur les bénéficiaires des différents programmes. Elles comportent un module « logement » très détaillé et exhaustif, qui laisse une large place à la question de l'identification des situations d'hébergement. Ces enquêtes font l'objet de nombreuses exploitations centrées sur cette question, qui est en fait, depuis le début des années quatre-vingt-dix, un thème omniprésent dans le débat politique national.

### Les raisons d'un tel intérêt pour les pratiques d'hébergement

#### *Un très grand nombre de ménages concernés ?*

Si les *allegados* chiliens font l'objet de tant d'attentions, c'est à première vue parce que les pratiques d'hébergement atteignent au Chili une très grande ampleur. Au début des années quatre-vingt-dix, les données issues de l'enquête CASEN signalaient qu'elles concernaient pas moins de 43,5 % des ménages des zones urbaines du pays (hébergeants inclus) et 24,5 % pour les hébergés au sens strict. Cela signifiait que l'hébergement arrivait au second rang, par ordre d'importance, parmi les statuts d'occupation, derrière la propriété mais devant la location. Plus d'un million de « groupes familiaux » étaient concernés [Paquette-Vassalli, 1998].

Bien que l'hébergement ait connu au Chili, durant la dernière décennie, une décline certaine, les tout derniers chiffres concernant ce mode d'habiter indiquent qu'il s'agit de pratiques qui demeurent, aujourd'hui encore, extrêmement répandues : d'après les résultats de l'enquête CASEN 1998, 32,3 % des ménages résidant dans les zones urbaines restent concernés par ces pratiques ; le taux est légèrement supérieur dans la capitale, où 33,2 % des ménages sont affectés. Si l'on exclut les hébergeants de ces statistiques, le pourcentage de « groupes familiaux » qui vivent en situation d'hébergement est de 17,5 % dans les agglomérations du pays et de 18 % dans l'aire métropolitaine de Santiago [Mideplan, 2000].

Ces chiffres, qui indiquent la place importante tenue par ces pratiques, sont loin d'être abstraits : une simple visite de terrain dans une *población* (quartier populaire) de la capitale ou d'une grande ville chilienne témoigne immédiatement de l'importance de l'hébergement : l'*allegado*, omniprésent dans le discours politique, l'est autant dans celui des habitants et il n'est pas possible d'échapper à cette figure désormais emblématique des quartiers populaires chiliens.

Cependant, si ces chiffres sont loin d'être négligeables, l'importance de l'hébergement au Chili mérite d'être nuancée. D'une part, il est important de souligner que, la plupart du temps et de plus en plus, les données sont agglomérées et correspondent à l'ensemble des hébergés et des hébergeants. Ce choix, fondé sur le souci louable de cerner au mieux le nombre de ménages contraints à cohabiter, a pour conséquence de faire apparaître une proportion de ménages concernés forte, et donc d'amplifier le phénomène. D'autre part, bien qu'il n'existe pas d'évaluation aussi précise concernant d'autres pays latino-américains, les pratiques d'hébergement y sont toutefois avérées à un niveau qui ne semble guère inférieur à celui

atteint au Chili. Au Mexique, la « pratique assidue de l'hébergement » est attestée et on estimait qu'en 1990, près d'un quart des ménages était concerné [Lestage, 2000 : 69]. À Lima, à La Paz, l'hébergement est également un mode répandu de reproduction interne dans les quartiers populaires [Driant, 1989; Beijjaard, 1995].

### *Des pratiques jugées inacceptables*

En réalité, si spécificité chilienne il y a en regard des pratiques d'hébergement, comme on a souvent tendance à l'affirmer, elle ne réside pas tant dans l'ampleur de ces dernières que dans la façon très particulière dont elles sont perçues. Si l'intérêt pour les pratiques d'hébergement est tellement développé au Chili, c'est que la perception de ce statut d'occupation est différente de ce qu'elle est ailleurs en Amérique latine. Alors que chez ses voisins latino-américains, voire dans l'ensemble des pays du Sud si l'on en croit les travaux abordant cette question, le fait d'être hébergé semble tout à fait banal, habiter chez un membre de sa famille, même s'il s'agit de ses parents, n'est pas du tout considéré comme une solution acceptable ni comme une alternative viable au Chili. Perçu comme un problème social majeur, quasiment érigé au rang de grande cause nationale<sup>6</sup>, l'hébergement fait, dès lors, l'objet d'un suivi scrupuleux.

La raison principale du caractère inacceptable de l'hébergement est sans aucun doute la très importante tradition chilienne du droit à la propriété du logement, qui a contribué à faire de la propriété un modèle résidentiel fortement ancré, mais aussi un idéal, voire un dû pour les citoyens [Paquette-Vassalli, 1998].

Affirmé précocement, dès les années trente, ce droit n'a cessé d'être reconnu et renforcé, surtout à partir des années cinquante, par les politiques du logement que les gouvernements successifs ont mises en œuvre, que ce soit à travers la production directe d'habitations économiques en accession à la propriété (logements ou terrains semi-urbanisés) ou par le biais de la régularisation des quartiers spontanés ou illégaux, l'octroi de titres de propriété à leurs habitants et l'incorporation, le plus souvent, de ces quartiers dans le cadre de programmes publics d'amélioration.

Et alors que la dictature militaire du général Pinochet (1973-1990) est présentée fréquemment comme une profonde rupture dans cette tradition, la parenthèse qu'a constituée la révolution libérale impulsée par les « Chicago boys » s'est en fait inscrite dans une large mesure en continuité. Des changements radicaux se sont certes produits dans les principes de la politique du logement : dans la nouvelle constitution, le logement passe ainsi de l'état de « droit » à celui de simple « bien ». Mais l'État est demeuré un acteur clé pour la question de l'accès au logement des ménages. C'est même au cours des années quatre-vingt qu'a été mis en place le dispositif d'aide à l'accession, toujours en vigueur aujourd'hui au Chili, qui vaut au pays d'être érigé en véritable modèle sur la scène internationale. La production de logements aidés n'a rien à envier à celle de bien des pays développés et a atteint,

6 En 1993, le ministre du Logement Etchegaray élevait ainsi la lutte contre l'*allegamiento* au rang de « priorité politique numéro un », la qualifiant de « défi qui ne saurait être repoussé » (discours d'ouverture du séminaire *Allegados: caracterización y propuestas para una política de vivienda*, Santiago, ministère du Logement et de l'Urbanisme, 28-29 octobre 1993).

au cours des années quatre-vingt-dix, des moyennes de 80 000 à 90 000 unités annuelles [Paquette-Vassalli, 1998].

Au Chili, cette tradition d'aide dans la sphère du logement n'a jamais été véritablement remise en cause. Elle apparaît aujourd'hui comme l'un des nombreux paradoxes d'une société largement dominée, depuis trente ans, par une idéologie néolibérale, à l'origine du démantèlement des systèmes de santé, de retraite ou bien encore d'enseignement.

Ce contexte particulier contraste avec ce qui peut être observé dans la plupart des pays du Sud : depuis plusieurs décennies, on a surtout assisté à un mouvement inverse de retrait des pouvoirs publics de la question du financement du logement. Alors que les situations de non-propriété sont considérées ailleurs comme autant d'alternatives viables pour se loger, elles sont très mal perçues au Chili. L'existence de ménages contraints à être hébergés par un membre de leur famille ou par des proches est vécue comme un véritable « drame » [Wilson, 1984], comme une « anomalie » [Espinoza, 1993], voire comme une « catastrophe » [Santa Maria, 1988]. L'hébergement n'est d'ailleurs pas le seul statut d'occupation concerné : la location est vue tout autant comme une situation de précarité (y compris dans le discours des pouvoirs publics) et fait l'objet d'une profonde désaffection dans les milieux populaires [Paquette-Vassalli, 1998].

Jugées inacceptables parce qu'elles vont à l'encontre de la tradition chilienne du droit au logement et à sa pleine propriété, les pratiques d'hébergement sont par ailleurs d'autant plus mal perçues qu'elles apparaissent comme un héritage malheureux de la dictature militaire (1973-1990). Au cours de cette période, le recours à l'hébergement chez des proches ou des parents s'est en effet généralisé dans les zones urbaines du Chili et plus particulièrement dans la capitale. En 1973, le coup d'État a mis un terme définitif à l'essor des occupations illégales et des invasions qui avait caractérisé les années précédentes. La fermeture de ce qui avait été l'une des voies majeures d'accès au logement pour les couches populaires a été concomitante d'une crise économique et de l'emploi grave et durable qui a frappé le pays au même moment. À cette conjoncture, il faut ajouter un important repli de la population sur la sphère familiale, qui s'explique par l'atmosphère politique très lourde dans le pays. Les ménages se sont vus contraints d'avoir recours à la cohabitation entre générations, arrangement résidentiel non marchand qui s'inscrivait dans un ensemble de stratégies de subsistances individuelles et collectives dont la mise en place était impérative [Necochea, 1987].

Engendrées (tout au moins dans leur caractère généralisé) par la politique restrictive d'accès au sol et au logement de la dictature, par ses choix économiques désastreux pour les couches populaires, les pratiques d'hébergement sont donc extrêmement mal perçues. La lutte contre ces pratiques, voire leur éradication totale, constituent aujourd'hui encore le moyen privilégié, pour la démocratie chilienne, de solder ses comptes avec la dictature<sup>7</sup>.

---

7 Cette question du logement apparaît en fait être le seul champ sur lequel le pays entend régler ses comptes avec la dictature, en manifestant une volonté critique de « réparation ». Dans les autres domaines qui pourraient faire l'objet d'une telle posture et d'importantes remises en question, voire d'accusations (le problème de la Constitution, le modèle économique, la question des Droits de l'homme...), c'est indéniablement le souci d'une transition en douceur et le consensus autour d'une réconciliation nationale qui sont privilégiés.

### Les limites d'une interprétation univoque des pratiques d'hébergement

Au même titre que l'habitat locatif populaire, ce « tiers-habitat » dont parle justement J.-F. Tribillon [2000], l'hébergement semble être une pratique caractéristique des temps de crise : difficultés économiques, pénurie de logements. Au Chili, la récente augmentation de l'hébergement dit interne depuis 1996, qui est considéré comme le plus intimement lié aux difficultés économiques, coïncide avec la fin du « miracle économique chilien » et le début du retournement de conjoncture. Après une baisse importante amorcée en 1990, elle confirme ce lien étroit [Mideplan, 2000].

Est-il néanmoins possible, aujourd'hui, de réduire ces pratiques à un simple ajustement entre l'offre et la demande de logements et de n'en avoir qu'une interprétation univoque, comme cela reste le cas au Chili ? Rien n'est moins sûr.

#### *Des pratiques résidentielles en écho à la crise : une interprétation obsolète et très restrictive*

Dans le cas chilien, d'assez nombreux éléments semblent indiquer que les pratiques d'hébergement ne sauraient être réduites à une telle interprétation. Il est frappant de constater à quel point ils passent inaperçus. Paradoxalement, alors que les pratiques d'hébergement sont auscultées en permanence au Chili, c'est sans doute un des pays dans lequel leur « subtilité » est la moins perçue.

Faut-il le rappeler, les pratiques d'hébergement existaient bien évidemment dans les villes chiliennes avant la période difficile de la dictature, comme en attestent de nombreux travaux et témoignages. Elles semblent même avoir constitué la première étape de l'itinéraire résidentiel de nombreux ménages, avant le passage à un épisode ultérieur de location, puis à l'accès à la propriété [Paquette-Vassalli, 1998 : 293-294]. Ce fait avéré, occulté aujourd'hui, n'a rien d'exceptionnel.

Par ailleurs, même s'il s'est produit une importante résorption de l'hébergement au cours des années quatre-vingt-dix, en lien direct avec la prospérité économique et les efforts considérables en matière de production d'habitat social, il convient de souligner que ces pratiques demeurent non négligeables dans un tout autre contexte que celui de leur généralisation. L'analyse des différentes enquêtes CASEN réalisées au cours des années quatre-vingt-dix montre que l'*allegamiento* a assez fortement évolué dans ses composantes, mais qu'il a subsisté : l'hébergement interne a fortement décru, l'hébergement externe « sur parcelle » étant devenu, entre 1990 et 1996, la pratique la plus répandue. Plus significatif encore : si l'hébergement a en fait diminué en intensité (les hébergeants ont en moyenne moins d'*allegados* qu'auparavant), les statistiques indiquent qu'il s'est néanmoins étendu, c'est-à-dire que le nombre de familles hébergeant des *allegados* s'est accru [Paquette-Vassalli, 1998 : 326-331].

Dans un contexte de non-reprise des invasions après le retour à la démocratie, ce maintien à un niveau élevé ne peut s'expliquer seulement par la lenteur de l'absorption des hébergés par les programmes d'habitat social, qui serait due à la quantité de ménages *allegados* accumulée à la fin des années quatre-vingt. Cette explication, privilégiée par les autorités et qui manifeste à nouveau la vision très particulière que l'on a de l'*allegamiento*, paraît insuffisante : pourquoi des milliers de

ménages dont le pouvoir d'achat avait fortement augmenté<sup>8</sup>, et qui étaient donc en mesure d'opter pour d'autres solutions, ne sont-ils pas sortis de ces situations « contraintes » d'hébergement, décrites comme si difficiles à vivre et si dramatiques? Ni le contexte démographique ni les tensions du marché du logement ne donnent d'explication pertinente à cette réalité.

Enfin, et il s'agit sans doute de l'un des éléments qui remet le plus en cause la lecture univoque qui est faite au Chili des pratiques d'hébergement, celles-ci ne sont aucunement l'apanage des catégories les plus modestes de la population. La non-prise en compte de cet élément paraît d'autant plus étonnante que les enquêtes CASEN permettent le croisement des modules « logement » et « ressources ». Les tableaux issus de ces croisements sont d'ailleurs publiés dans les études du Mideplan. Ils montrent bien la prégnance de l'hébergement chez les ménages les plus aisés. Si environ 53 % des « noyaux familiaux » des deux premiers quintiles de revenus étaient concernés par l'hébergement (hébergeants inclus), 50 % de ceux du troisième quintile l'étaient également; quant aux 40 % les plus riches, ils affichaient une moyenne de 34 % de « noyaux familiaux » concernés – la proportion étant de 27 % pour le quintile supérieur [Mideplan, 2000].

Au vu de ces éléments, tout semble indiquer que les pratiques d'hébergement sont multiples et ne peuvent être réduites à une seule interprétation.

#### *Allegado: le résultat d'arbitrages et de « choix » effectués par les ménages*

L'hébergement pourrait-il être un mode d'habiter résultant d'une forme de choix de la part des ménages? Dans le cas des *allegados* du Chili, qui sont perçus avant tout comme des victimes, une telle affirmation paraît impensable. De manière générale, l'idée que des familles modestes puissent mettre en œuvre des stratégies (autres que celles de survie ou de subsistance qu'on veut bien leur prêter) est encore bien souvent récusée. Le concept de stratégie ne doit pourtant pas être réservé aux seuls individus qui disposeraient d'une marge de manœuvre pour déterminer leur conduite dans tel ou tel domaine; bien au contraire, c'est souvent face à des contraintes fortes, et précisément dans le but de les desserrer, que se met en place ce qu'on qualifie parfois également de « tactiques » [Godard, 1990].

Parmi les explications alternatives au maintien des pratiques d'hébergement à un niveau important se trouve bien évidemment le fait que les situations de cohabitation ne correspondent pas seulement à une stricte logique de subsistance, mais qu'elles résultent plutôt d'arbitrages effectués par les ménages entre, d'une part, les contraintes fortes qu'implique ce mode d'habiter (promiscuité, etc.) et, d'autre part, les avantages qu'il peut offrir.

L'autonomie résidentielle érigée en véritable norme par la politique chilienne du logement est conçue de façon très étroite, puisque ce n'est pas seulement le partage d'un logement avec un autre ménage qui est considéré comme une situation

8 Entre 1987 et 1994, 1,5 million de Chiliens sont sortis de la pauvreté; dans la capitale, durant cette même période, la population vivant en dessous du seuil de pauvreté a diminué de 37 % (-650 000 personnes). Source: Mideplan.

de cohabitation forcée et non désirée, mais aussi la coexistence de deux unités de logement indépendantes sur une même parcelle, indépendamment de la taille du terrain en question. Cette norme est bien en décalage important avec la réalité et il est tout à fait pensable que les pratiques d'hébergement attestées au Chili sont, pour une part, la manifestation d'une volonté délibérée de tirer partie des multiples avantages de la vie en famille étendue: garde des enfants, partage des tâches domestiques, surveillance de la maison [Saborido, 1985]. L'hébergement n'est-il pas décrit, dans le cas du Mexique, comme une « habitude culturelle » et un « facteur de bien-être » [Lestage, 2000]?

Au Nord comme au Sud, le rôle et l'importance des solidarités, des rapprochements familiaux, semblent de plus en plus mis en évidence. Sans aller jusqu'à affirmer que le mode de vie en famille étendue est recherché, de nombreux travaux montrent que la proximité résidentielle est un élément désiré par les ménages qu'il est très important de prendre en considération dans l'étude de leurs stratégies résidentielles [Dureau, 1999]. En France, à Mulhouse, des bailleurs sociaux ne se sont-ils pas lancés dans la production d'ensembles de logements sociaux pilotes permettant à plusieurs générations d'une même famille de résider dans des logements contigus?

L'idée que les situations d'hébergement pourraient résulter d'arbitrages faits par les ménages doit néanmoins être posée, dans le cas chilien, par rapport aux projets d'accession à la propriété. En raison de l'ancrage du modèle de la propriété du logement, les ménages chiliens sont fortement enclins à choisir la voie de l'accession. Ce choix se trouve par ailleurs nettement renforcé par les avantages du dispositif d'aide à l'accession qui est en vigueur depuis la fin des années quatre-vingt. D'une part, compte tenu du rythme annuel de production d'habitat social, il existe de réelles perspectives d'obtenir un logement. D'autre part, le coût de l'accession est faible dans l'absolu, mais surtout par rapport aux autres options de logement. Enfin, le ministère du Logement a coutume de faire preuve d'une grande mansuétude au regard des impayés de crédit. Dans ce contexte, l'obtention d'un logement dans le cadre du système national d'aides fait véritablement figure de « chemin tout tracé » pour les habitants des quartiers populaires [Paquette, 2001]. Interrogés au sujet de leur avenir et de leurs intentions en matière résidentielle, les jeunes ménages sont unanimes et déclarent tous être dans l'attente « *que salga la casa* » (« que la maison sorte »), c'est-à-dire que le nom de leur famille apparaisse sur la liste des bénéficiaires que publie régulièrement le ministère du Logement et de l'Urbanisme, expression ô combien révélatrice de la posture de la population en ce qui concerne cette question du logement et de la tradition chilienne d'assistance dans ce domaine.

Ce choix implique un certain nombre de conséquences importantes pour les candidats à l'accession, parmi lesquelles la constitution d'une épargne préalable non négligeable, condition obligatoire pour prétendre bénéficier d'un logement social ou de l'aide à la pierre très généreuse accordée dans le cadre du dispositif du *subsidio habitacional*<sup>9</sup>. Or, par rapport à l'objectif que représente la réunion de cet

9 Le *subsidio habitacional* est un dispositif de soutien direct de la demande de logements mis en place par la dictature militaire en 1978. Les ménages désireux d'accéder à la propriété peuvent se voir octroyer par l'État une aide personnalisée, versée sous la forme d'une subvention unique et dont le montant est



apport personnel, le statut d'hébergé présente des avantages certains par rapport à celui de locataire : la location, par ailleurs fortement dépréciée, implique en effet des dépenses à fonds perdus. Durant la phase d'hébergement, les jeunes ménages peuvent économiser, mais également se préparer à l'accession en accumulant divers artefacts qui seront nécessaires à leur autonomie résidentielle, des matériaux de construction qui pourront être utilisés pour l'agrandissement ou l'amélioration du futur logement. Cette étape semble être bien entendue comme telle par les « hébergeants » qui, s'ils se plaignent de la présence de leurs *allegados*, soulignent également qu'il est de leur devoir d'aider la jeune génération à obtenir un logement et que cette perspective vaut bien un sacrifice de leur part.

D'une part, les enquêtes CASEN montrent que les logeurs sont plus à l'aise, sur le plan économique, que les *allegados*<sup>10</sup> ; d'autre part, elles indiquent que l'hébergement est, au Chili, une vraie « affaire de famille », puisque une écrasante majorité des hébergés sont les enfants de ceux qui les logent et ne sont pas remplacés par d'autres *allegados* lorsqu'ils quittent cette situation ; enfin, elles soulignent que la présence d'*allegados* est en majorité attestée chez des ménages propriétaires de leur logement. Ces caractéristiques sont tout à fait cohérentes avec l'explication de l'*allegamiento* comme étant une étape préparatoire à l'accession qui mobilise l'ensemble du groupe familial, dont l'enjeu semble bien être la transmission d'un véritable « modèle résidentiel intergénérationnel » [Paquette-Vassalli, 1998].

L'accroissement, en valeurs absolues, de l'hébergement au cours des années quatre-vingt-dix, parallèlement à la montée en charge de la politique d'accession à la propriété et à l'augmentation significative du nombre de postulants aux programmes de logement<sup>11</sup>, tend également à corroborer cette interprétation. Elle laisse aussi à penser que les pratiques d'hébergement seraient donc, d'une manière indirecte, entretenues par la politique du logement.

### Sortir de ce cadre interprétatif univoque : nécessité mais aussi gageure ?

Bien qu'il ne soit pas possible de réduire l'*allegamiento* à l'interprétation très restrictive qui en a été faite jusqu'à présent, aucune remise en cause du schéma explicatif ne semble apparaître pour l'instant. Les pratiques d'hébergement continuent d'être perçues comme le seul résultat des contraintes qui pèsent sur le marché du logement populaire.

.../...

inversement proportionnel à la valeur du logement à acquérir (valeur plafonnée). Grâce à cette subvention, ils acquièrent un logement neuf ou ancien, en ayant recours au secteur bancaire privé pour l'obtention d'un crédit immobilier. Le programme du *subsídio habitacional* comporte trois segments ; le premier seulement concerne les familles modestes, les deux autres étant clairement destinés à la classe moyenne et aux ménages aisés.

10 En 1998, dans les zones urbaines du pays, pour ce qui était de l'hébergement « externe », 51 % des logeurs appartenaient aux troisième et quatrième quintiles de revenus, tandis que les *allegados* se situaient, pour 54 % d'entre eux, dans les deux premiers quintiles. Pour l'hébergement « interne », les chiffres étaient respectivement : 49 % des logeurs dans les deuxième et troisième quintiles et 59 % des *allegados* dans les deux premiers quintiles de revenus (source : Mideplan, résultats de l'enquête CASEN 1998).

11 En 1993, 350 000 ménages étaient candidats à l'obtention d'un logement social. Quatre ans plus tard, en 1997, on en dénombrait 400 000 pour le seul programme de *vivienda básica*, auxquels s'ajoutaient 90 000 inscriptions à celui de *vivienda progresiva* (source : ministère du Logement et de l'Urbanisme).

Or, le fait que cette vision monolithique perdure a des conséquences nombreuses et importantes. Cette lecture de la question des hébergés est en effet le fondement même de la politique du logement très volontariste qui est menée au Chili depuis le début des années quatre-vingt-dix : les *allegados* constituent la composante quantitative du « déficit de logements », dont l'estimation sert à calibrer au plus près les besoins en logements sociaux à construire<sup>12</sup>. L'enjeu de la connaissance et de la quantification de l'hébergement se trouve d'ailleurs bien là. Sur ce plan, il est très significatif que les travaux menés sur les *allegados* émanent, non pas du ministère du Logement et de l'Urbanisme, mais du ministère de la Planification, en charge de la définition et de l'évaluation des politiques sociales parmi lesquelles figure la politique du logement. Dans la mesure où la politique du logement semble entretenir l'hébergement, du fait des stratégies mises en œuvre par les candidats à l'accession, quelle est la validité de ce raisonnement – « un logement produit = un ménage *allegado* de moins » – qui continue à être le fondement de la politique du logement ?

Le grand nombre d'hébergés légitimant la production impressionnante de logements sociaux, le Chili est le terrain d'une véritable « guerre du logement » qui n'est bien évidemment pas sans incidence sur le plan urbain et social. Au nom de la quantité, la qualité passe largement au second plan<sup>13</sup> et il s'agit bien là du « côté obscur » de la politique du logement chilienne, exemple de réussite par ailleurs [Ducci, 1997]. Les ensembles d'habitat social collectif qui sont construits sont très économiques, de taille réduite, de piètre qualité... au point que l'idée d'en détruire une partie a déjà été évoquée. Ils sont concentrés, pour des raisons de prix du sol, dans certaines périphéries sous-équipées de la ville, principalement au Sud-Est. Ils contribuent à aggraver un modèle de ségrégation sociospatiale déjà très prégnant, mais aussi un étalement urbain de plus en plus problématique. Dans les couronnes d'urbanisation dites consolidées, le « drainage » des jeunes ménages vers l'habitat social des périphéries a pour effet de limiter considérablement les processus d'extension du bâti qui surviennent généralement en lien étroit avec l'installation des ménages de la seconde génération, et qui contribuent à la densification et à la consolidation souhaitable de ces secteurs urbains « intermédiaires ». Parce qu'ils n'ont pas vocation à s'installer définitivement ou tout au moins durablement, les groupes familiaux *allegados* ne s'investissent en effet que très peu dans l'amélioration de leur logement, qu'il s'agisse d'une baraque précaire implantée au fond de la parcelle de leurs parents ou bien d'une pièce à l'intérieur de la maison de ces derniers. La construction d'étages supplémentaires (ou l'intention de le faire, indiquée clairement dans la plupart des quartiers populaires des villes

12 Le « déficit » est défini comme ayant deux composantes : la première, « qualitative », est déterminée par le nombre de logements jugés inadéquats en référence aux standards en vigueur au Chili (type de matériaux, conditions de salubrité, de confort, etc.) ; la seconde, « quantitative », est définie par le nombre de logements manquants.

13 Comme le soulignait l'une des ministres du Logement considérée comme fondatrice de la politique du logement, après avoir jugé dramatique l'ampleur du déficit de logements : « Vu sous cet angle, le débat éternel entre privilégier la quantité sur la qualité, dans la politique du logement, perd tout fondement. Quand il s'agit d'équité et de solidarité, la quantité est aussi de la qualité » [Mac Donald, 1994].

d'Amérique latine par les fers à béton laissés saillants) se révèle être rare dans les quartiers populaires des villes chiliennes.

Certes, il s'est produit une évolution très positive de la politique chilienne du logement au cours de la seconde moitié des années quatre-vingt-dix : diversification de l'offre, souci du suivi, idée de la constitution et du renforcement d'un marché du logement, même dans le segment populaire, et donc de la circulation des logements. Mais les principes généraux et les fondements demeurent inchangés. La remise en cause du statut de victime conféré aux *allegados* paraît plus qu'improbable. Les raisons de la difficulté, voire de l'impossibilité, à sortir de ce paradigme sont sans doute multiples. Les pratiques d'hébergement restent considérées comme héritées de la dictature et demeurent, de ce fait, un sujet très délicat. La tradition du droit à la propriété et le fort interventionnisme dans le domaine du logement constituent autant de blocages majeurs. D'autres éléments d'explication plus pragmatiques jouent sans aucun doute un rôle dans le maintien de ce « modèle » et ne doivent pas être sous-estimés : selon le principe de l'adjudication de l'aide de l'État, qui est le fondement du système adopté pour la production d'habitat social au cours des années quatre-vingt, ce sont des entreprises habilitées qui réalisent les nombreux ensembles de logements clés en main pour le compte du ministère du Logement, ce dernier se limitant à la publication régulière d'appels d'offres. Contrairement à ce qui se produit dans nombre de pays du Sud, où le secteur formel de la construction s'est retiré du champ de la production d'habitat pour les catégories modestes de la population, au Chili, la politique massive du logement alimente et dynamise un secteur du bâtiment important et puissant. Le logement économique a tout d'un marché juteux, ce qui ne contribue pas à la remise à plat de la politique en faveur de l'accession à la propriété dans le logement social.

★

Depuis un peu plus d'une dizaine d'années, des efforts qui semblent uniques sont déployés, au plan conceptuel, pour connaître les pratiques d'hébergement du Chili. Paradoxalement, alors que cette démarche constitue la reconnaissance implicite du caractère multiforme de ce mode d'habiter, la lecture qui en est faite condamne ce dernier à demeurer très mal connu. La question des *allegados* est bien devenue un problème majeur et réel sous la dictature et l'interprétation de l'hébergement comme le résultat d'une absence dramatique d'alternative est valide. Mais elle est incontestablement insuffisante, aujourd'hui, pour rendre compte et expliquer ces pratiques résidentielles, leur maintien et leur évolution.

Les raisons de cette focalisation sur une explication unique sont, tout d'abord, l'existence d'un contexte politique très spécifique. De nombreux facteurs concourent au maintien de cette vision réductrice de l'*allegamiento* : ses « origines » durant la dictature ; l'impossibilité de remettre en cause un modèle d'accès au logement fondé sur un interventionnisme important ; l'enjeu économique d'une politique d'accession à la propriété résolument quantitative, légitimée par la résorption de l'hébergement dans les quartiers populaires.

Toutefois, cette interprétation de l'hébergement n'est pas sans lien avec l'approche que l'on a de ce mode d'habiter. Si l'élaboration de catégories d'analyse

plus adaptées pour rendre compte des positions et des arrangements résidentiels est un pas nécessaire à franchir, il ne s'agit néanmoins pas d'une condition suffisante, tout au moins pas telle qu'elle a été conduite au Chili. L'enjeu ne réside en effet pas seulement dans la mesure; il s'agit aussi de comprendre et d'expliquer. Or, la machinerie lourde des enquêtes CASEN n'est pas à même de mettre en lumière cette dimension essentielle des stratégies et des arbitrages dont peut procéder l'hébergement. Pour saisir les logiques multiples et d'une complexité croissante qui sous-tendent ces pratiques, mais aussi plus largement l'ensemble des comportements résidentiels, le recours à des démarches d'une tout autre nature, de type qualitatif, apparaît indispensable. La recherche aura, sur ce plan, un rôle important à jouer.

## BIBLIOGRAPHIE

- BEIJAARD F. [1995], « Rental and Rent Free Housing as Coping Mechanisms in La Paz, Bolivia », *Environment and Urbanization*, 7 (2): 167-182.
- COULOMB R. [1995], *Habitat locatif populaire et Dynamiques urbaines dans la zone métropolitaine de Mexico*, Créteil, Université de Paris Val-de-Marne (Institut d'urbanisme de Paris), thèse de doctorat en urbanisme, 717 p.
- DIANT J.-C. [1989], *Consolidation et Reproduction des quartiers populaires: le cas des barriadas de Lima (Pérou)*, Créteil, Université de Paris Val-de-Marne (Institut d'urbanisme de Paris), thèse de doctorat en urbanisme, 791 p.
- DUCCI M.E. [1997], « Chile: el lado oscuro de una política de vivienda exitosa », *Revista latino-americana de estudios urbano-regionales (EURE)*, XXIII (69): 99-115.
- DUREAU F. [1999], « Les mobilités à géométrie variable des habitants de Bogota », *Espace, Populations, Sociétés*, 2: 329-344.
- ESPINOZA V. [1993], « Familia, hogar y allegamiento. Aproximación a la funcionalidad de los arreglos residenciales en dos comunas de Santiago », in *Allegados: caracterización y propuestas para una nueva política de vivienda*, actes du colloque du Minvu, Santiago du Chili, 28-29 octobre 1993.
- GILBERT A. [1993], *In Search of a Home: Rental and Shared Housing in Latin American Cities*, Londres, University College Press, 171 p.
- GODARD F. [1990], « Sur le concept de stratégie », in *Stratégies résidentielles*, actes du colloque de Paris, 1988, Paris, Ined: 9-21.
- GREENE M. [1988], *Familia, hogar y vivienda: el problema de los allegados*, Santiago, Université catholique du Chili, mémoire de recherche en sociologie.
- LESTAGE F. [2000], « Parents, amis, "pays" et "room mate": les pratiques d'hébergement des migrants mexicains en Californie dans les années 1990 », in *Logements de passage: formes, normes, expériences*, Paris, L'Harmattan: 69-81.
- LÉVY-VROELANT Cl. (éd.) [2000], *Logements de passage: formes, normes, expériences*, Paris, L'Harmattan, 297 p.
- MAC DONALD J. [1994], *¿Cuántas casas faltan? El déficit habitacional a nivel nacional y regional*, Santiago, Corporación de promoción universitaria (CPU).
- NECOHEA A. [1987], « Los allegados: una estrategia de supervivencia solidaria en vivienda », *Revista latino-americana de estudios urbano-regionales (EURE)*, XIII-XIV (39-40): 84-99.
- PAQUETTE C. [2001], « Mobilité résidentielle à Santiago du Chili: le chemin tout tracé de l'accession sociale », in *Mobilités spatiales: une question de société*, Paris, L'Harmattan, coll. Habitat et sociétés: 35-46.
- PAQUETTE-VASSALLI C. [1997], « "Arrendatarios" o "allegados": nuevas formas de división del espacio doméstico en los sectores populares de Santiago de Chile », *Fermentum*, 18: 117-128.

- PAQUETTE-VASSALLI C. [1998], *Le Logement locatif dans les quartiers populaires de Santiago du Chili : les raisons d'un essor limité*, Paris, École nationale des ponts et chaussées, thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, 482 p.
- ROJAS E., GREENE M. [1995], « Reaching the Poor: Lessons from the Chilean Housing Experience », *Environment and Urbanization*, 7 (2): 31-49.
- SABORIDO M. [1985], *El allegamiento, una forma de habitat popular*, Santiago, Université catholique du Chili (Institut d'études urbaines), 37 p.
- SANTA MARIA I. [1988], « Los allegados: ¿una catastrofe ambiental inevitable? », *Revista latinoamericana de estudios urbano-regionales (EURE)*, XV (44): 76-86.
- SUDRA T. [1982], « Renters who Pay no Rent », *Open House International*, 7 (2): 26-34.
- TRIBILLON J.-F. [2000], « Le tiers-habitat », *Études foncières*, 87: 26-29.
- WILSON S. [1984], *El drama de las familias sin casa y los allegados*, Santiago du Chili, AVEC, 161 p.



## La persistance du logement locatif informel dans les villes d'Afrique du Sud

Marianne Morange \*

En Afrique du Sud, le contexte historique d'émergence du logement locatif informel explique que, loin d'être négligé, ce dernier soit devenu un objet presque mythique. En tentant d'encaserner Noirs et Métis dans un parc public exigu, les gouvernements d'apartheid ont organisé la pénurie de logements, incité les mal-logés à se diriger vers le secteur locatif informel et favorisé la prolifération de baraques de tôle ondulée dans les fonds de cour des townships, à l'arrière des maisons municipales<sup>1</sup>. Ces baraques étaient le plus souvent construites par leur occupant, mais parfois aussi par le bailleur, lui-même locataire de la municipalité<sup>2</sup>. Les migrants noirs en situation irrégulière notamment, qui n'avaient pas obtenu le permis de travail donnant accès à un permis de résidence et au parc public de logement, furent souvent contraints de louer des baraques pour échapper à la vigilance et à la répression policières. Dérobées au regard, les *backyard shacks* – littéralement « baraques de fond de parcelles » – devinrent un symbole des difficultés d'intégration urbaine; mais elles témoignaient également de la capacité des citoyens à produire leur propre espace urbain dans un contexte de répression violente et en marge de la production d'une ville officielle destinée à assurer un encasernement urbain total.

Tant qu'il restait confiné dans l'invisibilité politiquement acceptable des arrières-cours, le logement locatif informel fut délibérément ignoré par les pouvoirs publics. Aujourd'hui, les puissantes associations de résidents des townships, les *civics*, le dénoncent comme le signe d'une pénurie intolérable de logements, le symbole de l'instabilité résidentielle; elles l'associent à des formes d'exploitation, et exigent une intervention publique massive pour le résorber. De la capacité des gouvernements post-apartheid à en finir avec les *backyard shacks* semble ainsi dépendre en partie la légitimité de la nouvelle politique du

---

\* Maître de conférences en géographie, université de Paris-XIII.

1 Ce parc public, construit essentiellement sous l'apartheid pour confiner Noirs et Métis dans les lointaines périphéries des villes, était constitué de petites maisons de deux à quatre pièces que leurs occupants baptisèrent par dérision « boîtes d'allumettes », en allusion à leur extrême monotonie et à leur piètre qualité.

2 Nous emploierons cependant le terme de propriétaire-bailleur puisque, depuis la privatisation du parc public, amorcée dès les années quatre-vingt [Wilkinson, 1984] et généralisée en 1993-1994, les locataires sont devenus propriétaires de leur maison et du terrain sur lequel elle est bâtie [Morange, 2001].

logement, pivot des politiques urbaines depuis les premières élections libres de 1994. Les pouvoirs publics s'efforcent donc de « vider » les baraques en relogant les locataires dans des lotissements de petites maisons, situés en lointaine périphérie urbaine, construits conformément à la technique bien connue des *sites and services* qui repose sur l'auto-promotion immobilière et l'accession à la propriété privée individuelle du sol et du logement [Bamberger *et alii*, 1982]. L'accès au sol et la propriété apparaissent, à plusieurs titres, comme une garantie de rupture avec l'apartheid [Morange, 2001]. Éloignement en périphérie contre accès à la propriété privée, si longtemps revendiqué par les Noirs : telle semble être la nouvelle donne de la politique du logement. Les ménages, en position d'exercer une forme d'arbitrage depuis la fin des restrictions sur l'accès à la ville en 1986<sup>3</sup> et la conquête du droit de propriété, adhèrent globalement à ce choix. En témoignent, depuis la fin des années quatre-vingt, le succès et la tolérance des « invasions » menées sur des terrains le plus souvent publics, très excentrés et mal reliés à la ville.

Dans ce contexte, le logement locatif informel est-il appelé à disparaître du paysage des villes sud-africaines ? L'examen de son fonctionnement dans plusieurs grandes villes révèle que sa dimension informelle tient moins à son illégalité et à son absence de régulation formalisée qu'à sa souplesse, sa légitimité aux yeux des habitants et son étonnante capacité d'autorégulation, autant d'atouts qui en font un secteur persistant du marché du logement en dépit de ce contexte défavorable.

### **Flexibilité sans instabilité : la double raison d'une demande irréductible de logement locatif informel ?**

Depuis les années quatre-vingt, la généralisation de la propriété et les invasions de terrains ont de fait contribué au desserrement des townships et au déclin relatif du secteur locatif informel. Une partie des locataires a quitté les arrières-cours pour s'installer en périphérie urbaine sur des terrains non viabilisés où ils ont rebâti des baraques, d'abord pour échapper à l'insécurité croissante des townships, dans le climat d'émeutes des années quatre-vingt et du début des années quatre-vingt-dix [Parnell, 1998], puis pour décohabiter<sup>4</sup>. La « clé foncière » décrite dans les villes d'Amérique latine [Coulomb, 1995 ; Paquette, 1998] a en partie fonctionné et le logement locatif informel représente désormais un secteur marginal du parc de logements (*figure 1*)<sup>5</sup>. Il est cependant difficile d'évaluer l'ampleur de son déclin

3 Avec l'abolition des lois de contrôle des mouvements de population, dites lois d'*influx control*, fondées sur l'obligation pour les Noirs de posséder un passeport intérieur justifiant de la légalité de leur présence en ville.

4 Nous entendons par décohabitation le mouvement par lequel les enfants, mais aussi tout membre de la famille élargie, quittent le domicile familial pour s'établir dans leur propre logement. La pénurie de logements dans les townships explique que les maisons municipales aient été dans bien des cas surpeuplées.

5 La nomenclature retenue dans les enquêtes sur les ménages (les *October Household Surveys*, réalisées tous les ans en octobre, sont les seules enquêtes régulières qui contiennent des informations sur le parc de logements) repose sur un critère morphologique, et non pas sur le statut d'occupation. Mais elle en donne une indication de fait, en distinguant les *backyard shacks* des autres parcs : maisons en dur des townships et des banlieues, huttes, très répandues en milieu rural, appartements, chambres dans un logement principal en dur ou non et autres baraques des camps de squatters qui, par opposition aux *backyard shacks*, ne se trouvent pas dans une arrière-cour et sont plus rarement loués.



Figure 1 – Le parc de logements sud-africain en 1999

Maisons individuelles « en dur »	7 016 000
Cases (milieu rural)	1 173 000
Appartements	639 000
<i>Backyard shacks</i>	353 000
Structures informelles autres que <i>backyard shacks</i>	976 000
Chambres dans un logement principal	304 000
Autres	311 000
<i>Total</i>	<i>10 772 000</i>

Source : *Statistics South Africa, October Household Survey, 1999.*

puisque, jusque dans les années quatre-vingt, les municipalités laissaient les baraques proliférer dans l'ombre et se gardaient d'en recenser les locataires afin de dissimuler leur impuissance à contrôler les mouvements de population au sein des townships.

Toutefois, plus que le déclin de ce secteur, c'est son maintien au cours de la décennie quatre-vingt-dix qui surprend : en 1992, le rapport de Loor, document qui a servi de base à l'élaboration de la nouvelle politique du logement, estimait à environ 386 000 le nombre de baraques d'arrière-cours ; le recensement de 1996 en dénombrait plus de 400 000. En 1993, une étude menée dans six grandes villes – Johannesburg, Le Cap, Pretoria, Durban, Springs et Welkom [Palmer Development Group, 1993] – dénombrait presque autant de baraques (62 283) que de maisons en dur (69 052), avec une moyenne de deux baraques par parcelle. On estimait à 55 % la part des locataires parmi les habitants des townships noirs dans toutes les grandes villes du pays en 1993. Les enquêtes annuelles sur les ménages, si elles donnent des résultats plus fluctuants du fait de la difficulté à évaluer le nombre de baraques (*figure 2*), indiquent également un regain d'intérêt pour le logement locatif informel à la fin des années quatre-vingt-dix. La tentative d'éradication des baraques semble donc achopper sur une difficulté structurelle : les baraques semblent se remplir au fur et à mesure qu'elles se vident. Des enquêtes menées auprès des propriétaires-bailleurs révèlent que la pression des *civics* et la solidarité populaire interdisent en pratique de refuser un nouveau locataire quand une baraque se vide ou est démontée [Morange, 2001]. L'éradication des *backyard shacks* relève donc d'une entreprise herculéenne. Faute de pouvoir vider ce nouveau tonneau des Danaïdes, les pouvoirs publics s'efforcent de le rendre à son invisibilité politique première par un tour de passe-passe : ils annoncent sa prochaine disparition en répétant qu'il n'y a pas de logement locatif informel en Afrique du Sud puisqu'il va bientôt disparaître !

Le logement locatif constitue-t-il réellement un objet en voie de disparition ? Les ménages semblent privilégier l'autonomie, l'accès au sol, la souplesse, la gratuité que leur offrirait la propriété ou le squat et se détourner du logement locatif informel, payant, moins sûr, et synonyme d'isolement social, par opposition avec la solidarité qui se forgerait dans les camps de squatters, lors des invasions

Figure 2 – Évolution du nombre de baraques d'arrière-cour

	1996	1997	1998	1999
Tous ménages	199 000	197 000	175 000	353 000
dont population noire :	194 000	190 000	165 000	331 000

Source : *Statistics South Africa, October Household Surveys.*

organisées. Le logement locatif informel resterait-il donc le parc de toutes les capacités résidentielles et de tous les exclus de l'intégration urbaine ? À moins qu'il ne soit une solution d'une rare souplesse, un produit de la créativité populaire [Berry-Chikhaoui, Deboulet, 2000] ? Sa persistance ne reflète-t-elle pas une demande de diversification de l'offre sur un marché du logement que les politiques publiques visent à uniformiser en généralisant la propriété privée du sol par des régularisations foncières et des aides à l'accession à la propriété privée, d'ailleurs confondue avec la sécurité de la tenure ?

Un examen détaillé du fonctionnement de ce secteur permet, d'une part, de nuancer les représentations traditionnelles de l'opposition entre propriété et location et, d'autre part, de comprendre comment les ménages arbitrent entre certains critères, dans le cadre d'une offre publique qui les guide massivement vers la propriété, gratuite en apparence, mais qui, en pratique, impose notamment le paiement des services urbains et des taxes locales. Des enquêtes réalisées à la fin des années quatre-vingt-dix dans plusieurs townships noirs et métis du Cap [Watson, 1994], dans le township noir de Tamboville à Johannesburg et celui de Guguletu au Cap [Gilbert *et alii*, 1997], plus récemment à Soweto [Crankshaw *et alii*, 2000] et à Port Elizabeth, à Walmer Location et Helenvale, un township métis [Morange, 2001 ; 2002], convergent pour nous donner des éléments de réponse. Les analyses qui suivent reposent principalement sur les enquêtes que nous avons effectuées à Port Elizabeth. Leurs résultats sont confrontés à ceux des entretiens menés au Cap et à Johannesburg.

Le logement locatif informel en ressort comme un objet à géométrie variable : il peut correspondre à un investissement élémentaire, à une tactique de survie ou de décohabitation. Il peut être subi ou souhaité, constituer une étape vers la propriété, ou pas. Les profils sociaux et résidentiels des locataires sont si contrastés qu'il est impossible de décrire un ménage type [Morange, 2002]. Néanmoins, ces locataires ont effectué le même type d'arbitrage en refusant le camp de squatters et ont tous été séduits par certaines spécificités de ce parc de logements.

Tout d'abord, l'entrée dans le secteur locatif informel n'exige qu'un apport financier limité et ne s'accompagne d'aucun engagement à long terme. Les locataires ne versent ni caution, ni loyer d'avance ; ils ne signent pas de bail et ne s'engagent pas à occuper le logement pour une période déterminée, ce qui présente un avantage considérable pour des migrants qui préfèrent investir dans un logement en milieu rural, dans la perspective d'un retour ou de migrations circulaires [Dewar *et alii*, 1991 ; Mabin, 1990]. Cette flexibilité ne s'accompagne pas d'une

forte instabilité résidentielle, comme on le croit souvent. Bien que la loi ne protège pas les locataires, ces derniers ne redoutent pas l'expulsion et ne se plaignent pas de la précarité de leur situation, ni à Walmer Location, ni à Helenvale. Il en est de même dans les townships du Cap et de Johannesburg [Watson, 1994; Gilbert *et alii*, 1997]. Les risques d'expulsion sont parfois même plus faibles que dans un camp de squatters car, si le locataire de *backyard shack* n'est pas juridiquement mieux protégé que le squatter, sa situation est perçue comme étant légitime [de Loor, 1992 : 10-11]. Le lien contractuel verbal qui l'unit au propriétaire est fort : il garantit un droit au maintien dans les lieux, si les termes du contrat sont respectés. L'ancienneté des locataires dans leur baraque confirme la rareté des expulsions : ceux de Walmer Location y résident en moyenne depuis près de sept ans, et plus du quart d'entre eux depuis plus de dix ans. À Helenvale, les locataires vivent dans leur *backyard shack* depuis neuf ans en moyenne. C'est également le cas au Cap où entre 31 et 45 % des locataires occupent leur baraque depuis plus de cinq ans, selon les quartiers [Watson, 1994]; la durée moyenne de résidence est de cinq ans et demi à Guguletu, et d'environ deux ans à Tamboville, un quartier de création relativement récente [Gilbert *et alii*, 1997]. Le logement locatif informel n'est donc pas un mauvais moment à passer dans un parcours résidentiel. Les locataires y font une vraie « carrière » résidentielle. Le *backyard shack* n'est pas une solution provisoire, ou tout du moins est-ce une solution provisoire qui dure, par absence de solution de rechange dans des conditions équivalentes<sup>6</sup>.

### Une régulation concertée du montant des loyers

En outre, les loyers sont très bas, en particulier dans les townships noirs : à Walmer Location, ils varient entre 10 et 30 rands, selon la taille de la baraque<sup>7</sup>. C'est également le cas à Guguletu, où le loyer mensuel était de 44 rands en 1994 et de 20 rands en 1997<sup>8</sup>; à Tamboville, le loyer était de 51 rands à la même date [Gilbert *et alii*, 1997 : 140]. Dans les quartiers métis, les loyers sont plus élevés, du fait de la meilleure qualité des équipements et des services urbains, grâce aux efforts consentis par les municipalités sous l'apartheid. Ils étaient en moyenne de 252 rands dans les quartiers métis du Cap en 1994 [Watson, 1994]. À Helenvale, le loyer moyen est de 52 rands et les loyers ne dépassent pas 100 rands, pour des revenus mensuels de l'ordre de 1 500 rands par exemple pour un ouvrier non spécialisé à Port Elizabeth<sup>9</sup>.

Paradoxalement, malgré l'absence d'encadrement juridique et l'ampleur de la pénurie de logements, ce marché s'équilibre au profit des locataires. L'absence de logique spéculative des bailleurs ne s'explique pas par l'existence de liens personnels entre propriétaires et locataires, et les baraques ne sauraient être assimilées à

6 C'est-à-dire offrant, au même prix, un accès aux services urbains et à un cadre de vie contrôlé, à proximité du centre-ville, thèmes que nous développerons ultérieurement.

7 Une pièce supplémentaire coûte en général 10 rands de plus par mois.

8 La baisse du loyer s'explique peut-être par un déclin relatif de la demande locative entre les deux dates. En 1994, les fonds de cours de Guguletu étaient occupés à 100 % [Watson, 1994].

9 Nous renonçons à utiliser la notion de taux d'effort qui n'a guère de valeur dans un contexte de grande pauvreté [Morange, 2001].

des formes d'hébergement presque gratuit entre amis ou parents. Malgré l'homogénéité ethnique de Walmer Location, township composé à 99 % de Xhosas, l'ethnie dominante parmi les Noirs de la région du Cap oriental, les locataires y ont rarement recours (dans 11 % des cas seulement) aux solidarités familiales ou villageoises. Ils procèdent par prospection ou recourent à des connaissances de voisinage. Les contractants se côtoient parfois dans le quartier avant de se rencontrer, mais dans les deux tiers des cas ils ne se connaissaient pas avant de louer. C'est également le cas à Johannesburg et au Cap [Gilbert *et alii*, 1997].

La modestie des loyers trahit la piètre qualité du parc. Le logement locatif, loin de donner accès à des logements en dur, comme c'est le cas pour l'habitat de cour à Abidjan [Antoine *et alii*, 1987], présente tous les signes d'une production immobilière de l'urgence. Les interdictions qui ont longtemps pesé sur les Noirs en matière de construction et de propriété [Morange, 2001] ont freiné le développement d'une production d'habitat populaire de qualité. En outre, dans un régime totalitaire qui pratiquait les expulsions et démolitions massives aussi régulièrement qu'arbitrairement<sup>10</sup>, il importait de pouvoir monter et démonter les baraques rapidement, afin de limiter le risque lié à l'investissement immobilier et de s'assurer que l'on disposerait de matériaux de construction pour se reloger ailleurs.

La faiblesse des loyers correspond également à des solidarités communautaires héritées de la lutte contre l'apartheid : depuis les années quatre-vingt, les locataires du parc public boycottent collectivement les loyers [Morange, 2001]. Pratiquement « hébergés » par la municipalité, ils peuvent difficilement se constituer une rente au détriment des locataires de baraques, à cause de la pression des *civics*. En outre, si la demande locative est forte, la demande solvable est faible, ce qui contraint les bailleurs à adapter les loyers aux revenus des locataires et limite l'attrait du revenu locatif. À Walmer Location, peu de ménages peuvent s'acquitter de loyers supérieurs à quelques dizaines de rands. Les locataires de Helenvale sont en revanche plus solvables. Les loyers varient donc, selon les quartiers, dans un rapport de un à dix ; mais ils sont harmonisés au niveau du quartier, selon une logique commerciale qui prend en compte la faible solvabilité des ménages. On observe les mêmes ajustements à Johannesburg et au Cap. Cette régulation microlocale participe bien d'un rapport marchand, mais le logement locatif informel fonctionne également en marge des lois du marché parce que cet effort des bailleurs est consenti au nom d'une ancienne solidarité et que c'est par souci d'équité que ces derniers renoncent à pousser les loyers vers le haut et à introduire des mécanismes d'exclusion et d'exploitation.

Cette régulation est possible grâce à des relations personnalisées entre bailleur et locataire, qui se nouent au quotidien dans le partage de l'espace et des équipements sanitaires. Le locataire de baraque se rend personnellement chez le propriétaire pour payer son loyer, et ce d'autant plus facilement qu'il est son voisin immédiat. Si les locataires profitent du départ du propriétaire pour cesser de payer,

10 Cette répression, réelle, n'était qu'en apparence contradictoire avec la tolérance des autorités pour le logement locatif informel. Les opérations d'éradication visaient d'une part à limiter le développement de camps de squatters et d'autre part à éradiquer les quartiers mixtes pour orchestrer des redistributions de population entre quartiers et réaliser la ségrégation « raciale ».

son retour, ou le retour d'un membre de sa famille, suffisent à les faire renouer avec les paiements. La crainte de l'expulsion joue là un rôle secondaire et les locataires de Port Elizabeth invoquent surtout un principe d'équité et d'honnêteté. En outre, la somme versée par les locataires n'est pas vraiment considérée comme un loyer, mais plutôt comme une contribution aux frais liés à l'occupation de la parcelle. À la question « quel est le montant de votre loyer? », la plupart des locataires sont restés interdits. Il nous a fallu reformuler la question: « combien le propriétaire vous fait-il payer pour vous autoriser à résider ici? » ou « combien payez-vous pour cette baraque? ». Le terme de *rent* semble renvoyer à un vocabulaire officiel et administratif, et évoque plutôt un loyer payé à la municipalité. Les occupants des baraques de Walmer Location ne se considèrent pas vraiment comme des locataires (*tenant*) et ne sont pas considérés comme tels par les propriétaires-bailleurs. On les appelle en général *boarder* (pensionnaire), en référence à une utilisation commune de l'espace résidentiel.

Les locataires sont donc disposés à payer régulièrement et en sont même fiers: c'est autant un signe de réussite sociale qu'un gage d'indépendance. Bien qu'ils soient protégés contre les expulsions, ils se rendent chez le bailleur pour lui exposer leurs difficultés. Les termes du contrat sont négociables et adaptables en cas d'agrandissement provisoire de la famille, lors de la visite d'un parent par exemple, ou de difficulté passagère (maladie, décès entraînant un retour provisoire à la campagne, ce qui fait souvent perdre un emploi, licenciement, perte de pension d'invalidité, etc.). Les parties parviennent souvent à un accord: une diminution ponctuelle du loyer (qui est par exemple ramené à cinq rands par mois à Walmer Location), un moratoire et une promesse de reprise de paiement. Quand ils ne peuvent pas payer, les locataires offrent parfois une aide en nature à leur propriétaire. En cas de chômage, ils versent « ce qu'ils peuvent », irrégulièrement. Ces ajustements rappellent, dans une certaine mesure, la capacité de certains bailleurs sociaux à s'adapter à la situation individuelle des locataires. Cette souplesse constitue un véritable défi à l'impuissance des pouvoirs publics sud-africains à faire de même, et à leur inaction dans le domaine du logement social.

Le bailleur, sans être philanthrope, apparaît donc plus comme un compagnon de souffrance dans la bataille de la survie que comme un exploitateur: « il est juste » (*fair*); « il ne profite pas de la situation ». Rares sont les bailleurs animés par un intérêt immédiat: ils construisent rarement les baraques eux-mêmes, on l'a dit, et il revient aux locataires de les convaincre de leur louer un emplacement. L'exploitation existe certes ponctuellement. En tant que « marché de la débrouille », le secteur locatif informel produit des « bien- » et des « mal-lotés », conséquence de l'absence de régulation par les pouvoirs publics. À Helenvale par exemple, quelques baraques ont été construites à cheval sur deux terrains, à une époque où les propriétés n'étaient pas clairement délimitées. Leurs locataires doivent s'acquitter d'un double loyer (deux fois 50 rands). À Walmer Location, une femme s'est de même constitué une véritable rente en achetant une parcelle déjà occupée par huit locataires. De telles pratiques spéculatives émergent quand les propriétaires-bailleurs ont pu acquérir un ensemble de baraques mitoyennes ou louer une maison subdivisée. Ils sont alors très mal perçus par leurs voisins, même s'ils pratiquent des loyers faibles, parce que le cumul de parcelles est jugé injuste.

*Figure 3 – Profils économiques des propriétaires et des locataires dans deux townships de Port Elizabeth*

<i>Helenvale</i>	<i>Propriétaires (20)</i>	<i>Locataires (20)</i>
Part d'actifs employés	33 %	57 %
Part de retraités	46 %	24 %
Part de chômeurs *	21 %	19 %
Revenu mensuel moyen du ménage	762 rands	457 rands
<i>Walmer Location</i>	<i>Propriétaires (60)</i>	<i>Locataires (35)</i>
Part d'actifs employés	50 %	58 %
dont à temps complet	27 %	50 %
Part de retraités	27 %	15 %
Part de chômeurs*	23 %	27 %
Revenu mensuel moyen du ménage	555 rands	607 rands

\* Ces taux apparaissent assez faibles du fait de la prise en compte de l'emploi informel, précaire ou à temps partiel dans le décompte de l'activité.

Source : enquêtes de terrain, Marianne Morange, 1997-1999.

Mais en général, les fonds de parcelles peuvent difficilement être densifiés ; avec au mieux deux ou trois baraques, le propriétaire ne peut se constituer de véritable rente au niveau actuel des loyers. Le revenu de la location ne suscite ni ne reflète donc de différenciation sociale. Les profils économiques des locataires et des propriétaires de Walmer Location et Helenvale sont proches (*figure 3*) ; le revenu locatif est même parfois la seule ressource du propriétaire et relève d'une stratégie de survie, non d'accumulation. Il peut servir à annuler une partie du coût de l'accession à la propriété pour les bailleurs, anciens locataires de la municipalité, qui acquièrent leur maison dans le cadre de la campagne de privatisation du parc public et doivent désormais faire face au paiement des taxes et services urbains. Le revenu de la location pallie alors l'absence d'accompagnement financier de l'accession à la propriété par l'État, le locataire contribuant aux dépenses, notamment liées à la consommation d'eau, de l'ensemble des occupants de la parcelle.

Le cas de Madame B., que nous avons rencontrée en 1998, illustre la fragilisation des propriétaires-bailleurs. Née dans la petite ville de Somerset East, à une centaine de kilomètres au nord-ouest de Port Elizabeth, elle est venue chercher du travail à Port Elizabeth il y a trente ans, en compagnie de son mari. Deux ans après son arrivée en 1965, et après avoir déposé une demande de logement auprès de la municipalité, le couple a obtenu une maison municipale à Helenvale. La famille s'est agrandie ; aujourd'hui, les parents occupent la maison avec leur fille, leur fils cadet et trois petits-enfants. Leur fils aîné occupait une baraque au fond de la parcelle où il vivait avec sa femme et leurs deux enfants. Il payait le loyer et les factures d'électricité à la municipalité, car le parc public de Helenvale n'est pas encore privatisé. Mais en déménageant en périphérie urbaine avec son ménage, il a emporté la baraque. Depuis son départ, la famille, dont l'unique ressource est désormais une pension d'invalidité de 490 rands par mois, a cessé de payer et s'endette auprès de la municipalité.

Finalement, bien qu'ils ne bénéficient pas d'une représentation politique spécifique dans les townships, les locataires ne sont pas victimes d'une exploitation éhontée. Le logement locatif informel se maintient selon des mécanismes commerciaux tempérés par des préoccupations sociales. On peut difficilement préjuger du devenir de ce parc social de fait. Restera-t-il, en marge des règles du marché formel, un espace de solidarités remarquables? Est-il voué à disparaître avec d'autres héritages, moins bénéfiques, de l'apartheid?

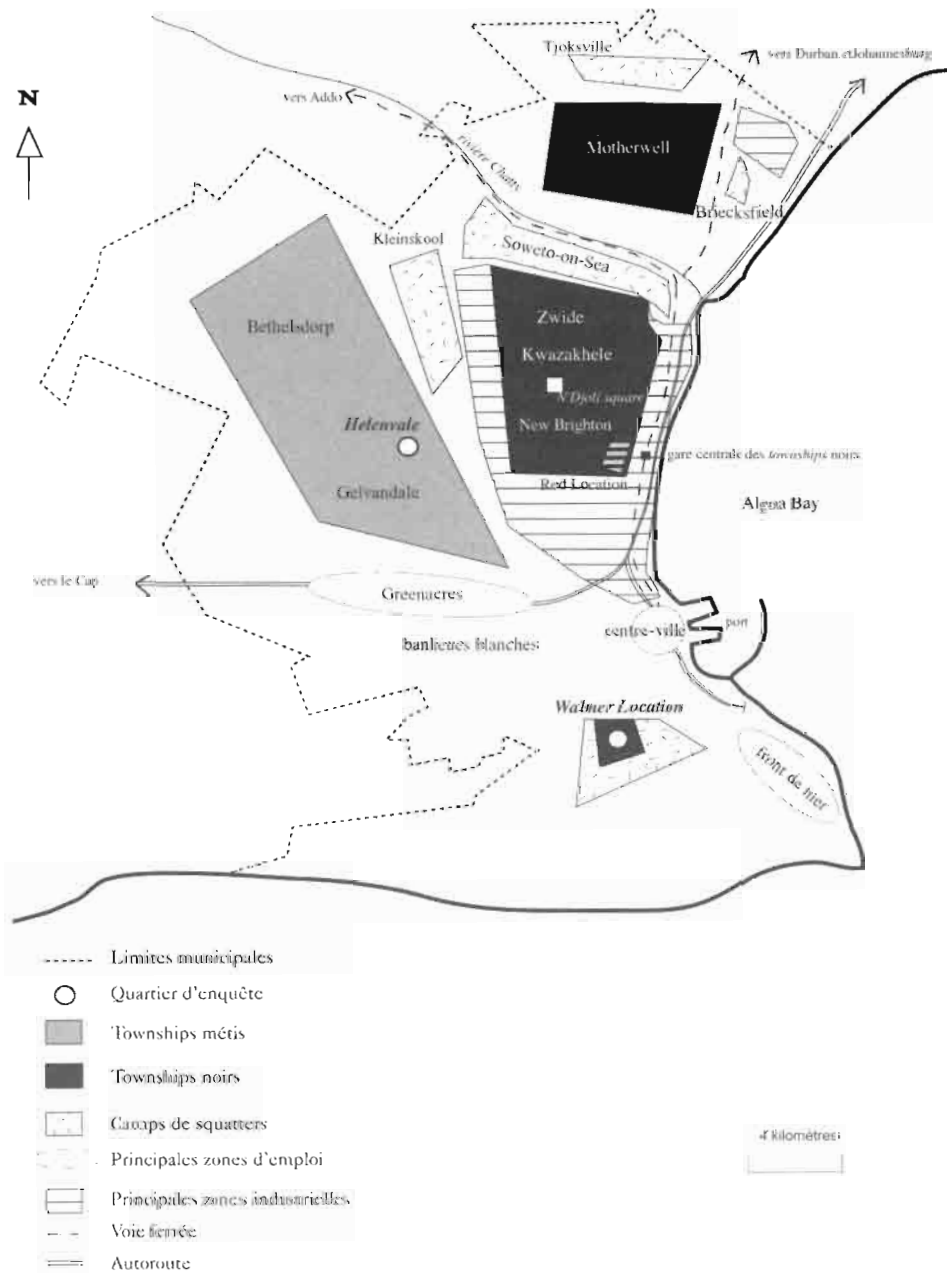
### Un gage d'intégration urbaine

Intimité et indépendance, flexibilité, sécurité de la tenure sont autant d'avantages que le locataire partage avec le squatter, lequel en bénéficie *a priori* gratuitement. Cependant, certains continuent de louer sans que des solidarités familiales, villageoises ou ethniques ne les y incitent. Apparemment, l'arbitrage d'un ménage, aussi pauvre soit-il, n'est pas uniquement fondé sur des critères économiques, et le souci de réduire ses dépenses au maximum n'explique pas tout. Le principal avantage de la location informelle réside en effet dans l'intégration urbaine qu'elle procure de deux manières: d'une part, le locataire a accès aux services urbains; d'autre part, sa relation à l'environnement urbain s'envisage à deux échelles: celle de la ville, ce qui facilite son accès aux lieux d'emploi, et celle du quartier, ce qui lui permet d'accéder aux équipements urbains et de vivre dans un cadre social stable (cf. *hors-texte*).

Dans un camp de squatters, la municipalité finit, dans le meilleur des cas, par installer des services élémentaires pour atténuer la dureté des conditions de vie. Mais en 1991, on comptait respectivement 1 200 et 1 060 ménages pour une borne-fontaine à Soweto-on-Sea et à Kleinskool [Levin, Sofisa, 1993], les deux principaux camps de squatters de Port Elizabeth (*figure 4*). Les locataires de Walmer Location évoquent avec ironie les programmes d'accession à la propriété situés en périphérie du township, « *right in the middle of the bush* », sur des dunes ou dans des zones déboisées à la hâte. Il semble inconcevable à ces citoyens enracinés en ville de déménager vers des zones à peine urbanisées, qui tiennent davantage du camp perdu dans la nature que d'un véritable quartier de ville. En revanche, les maisons des townships sont équipées individuellement de robinets d'eau froide et de toilettes, situés dans la cour, dont locataires et propriétaires partagent l'usage. À Port Elizabeth, 80 % des locataires de baraques ont accès à un robinet et 95 % à des toilettes (*figure 5*). Les townships bénéficient en outre d'un service de collecte des ordures ménagères. La continuité des services urbains est garantie: la municipalité ne recourt pratiquement jamais aux coupures d'eau, même pour sanctionner des arriérés de paiement. En revanche, les coupures d'électricité sont fréquentes (notamment à cause du système de compteurs individuels avec cartes prépayées qui contraint les ménages à contrôler leur consommation et à se passer d'électricité en cas de difficultés financières). Mais les *backyard shacks* étant rarement électrifiés, les locataires ne sont pas pénalisés. Le « contrat » de location porte donc non seulement sur un droit d'usage de l'espace, mais aussi sur la consommation d'un service.

Les variations de loyer d'un quartier à un autre résultent ainsi non seulement d'une adaptation à la solvabilité des ménages, mais aussi de la variation du coût des

Figure 4 – Port Elizabeth, carte de localisation





*Figure 5 – Taux d'accès des ménages aux services urbains dans deux townships de Port Elizabeth, 1993*

%	Walmer Location	Kwazakhele
Toilettes	96	92
Eau courante	97	80
Électricité	16	5

Source: Levin et Sofisa, 1993.

services urbains. Les propriétaires-bailleurs appliquent des loyers proches des taxes locales et des redevances sur la consommation d'eau qu'ils versent à la municipalité <sup>11</sup>. À Walmer Location, le montant du loyer, fixé selon la solvabilité des locataires, détermine même la capacité de paiement des services à la municipalité (une somme forfaitaire) par les propriétaires qui plafonnent d'eux-mêmes leur consommation [Morange, 2001]. À Helenvale, en revanche, le prix du loyer est fixé par le propriétaire en fonction du coût des services urbains dont il doit s'acquitter mensuellement. Dans les deux cas, le bailleur répercute une partie du coût des services sur le locataire sans chercher à tirer une rente substantielle de la location. La location informelle reste donc un moyen d'accéder aux services moins onéreux que la propriété, grâce à un partage de coût des services urbains entre propriétaires et locataires.

En outre, louer permet de valoriser l'accessibilité au reste de la ville, selon un arbitrage classique entre location en position centrale et propriété en lointaine périphérie. Le locataire cherchant en général à se rapprocher des lieux d'emploi, les baraques sont très nombreuses dans les quartiers situés près du centre-ville : à Red Location, par exemple, un township noir de Port Elizabeth proche de la gare de New Brighton. Walmer Location est également proche à la fois du centre-ville et des quartiers résidentiels blancs, fortement demandeurs en main-d'œuvre domestique. Le trajet entre ce quartier et le centre coûte environ 2 rands en taxi collectif, contre 8 rands depuis Motherwell, le township le plus excentré. Certains habitants se rendent même à pied en ville, ce qui est difficile depuis Kwazakhele et surtout Zwide (*figure 4*), où le logement locatif informel est moins développé.

Se rapprocher de son lieu de travail et économiser sur le poste transport est aussi l'objectif de Madame S., âgée de 45 ans en 1997. Originaire du Transkei, elle est venue chercher du travail à Port Elizabeth au milieu des années soixante-dix. Elle a emménagé à Zwide où elle s'est mariée et est devenue locataire de la municipalité, puis propriétaire de son logement à la suite d'un transfert de droits en 1997. Par la suite, elle a trouvé un emploi de domestique dans les banlieues méridionales. Elle y travaille tous les jours et, pour économiser les 10 rands du trajet

<sup>11</sup> L'électricité n'entre pas en compte dans ces calculs, les maisons étant équipées de compteurs individuels qui sont dotés d'un système de pré-paiement par carte.

Figure 6 – Port Elizabeth : parc de backyard shacks dans les cinq townships noirs en 1994

Township	Structures informelles	dont baraques de fond de parcelles	Locataires*	Maisons municipales	Ratio baraques/maisons municipales
New Brighton	13 200	3 700	12 950	10 800	0,34
Walmer Location	2 140	600	2 100	400	1,50
Kwazakhele	19 600	5 500	19 250	10 600	0,52
Zwide	6 800	1 900	6 650	10 000	0,19
Motherwell	11 800	3 300	11 550	11 200	0,29
Total	53 540	15 000	52 500	43 000	0,35

\* Selon une moyenne de 3,5 personnes par ménage, estimée d'après nos enquêtes de terrain.

Source : municipalité de Port Elizabeth, 1994.

quotidien, elle loue une baraque à Walmer Location qui est beaucoup plus proche de son lieu de travail. Son loyer mensuel est de 30 rands. Elle regagne en fin de semaine sa maison de Zwide, ce qui lui coûte 40 rands par mois en frais de transport. Elle dépense donc 70 rands par mois pour le logement et le transport, contre 120 pour le seul poste transport si elle habitait dans sa maison de Zwide. L'économie représente un sixième de son salaire mensuel de 300 rands.

L'ampleur de la location informelle est par conséquent liée à l'importance des distances à parcourir et donc, dans une certaine mesure, à la taille des villes. Le secteur locatif informel est ainsi très développé au Cap où 87 % des maisons de Guguletu et Khayelitsha accueillent des locataires ou des hébergés [Watson, 1994], tandis que cette part avoisine les 45 % à Port Elizabeth. On ne dispose pas de recensement du logement pour cette ville, mais les baraques y représenteraient 28 % du parc informel selon l'estimation réalisée en 1992 [Palmer Development Group, 1993], ce qui représenterait 15 000 logements environ, au début des années quatre-vingt-dix.

On trouve cependant des baraques dans les quartiers les plus excentrés de Port Elizabeth. L'argument de l'accessibilité fonctionne aussi, en effet, à l'échelle du quartier. Ces townships constituent certes un espace isolé et éloigné du centre-ville, mais ils sont dotés d'une centralité interne. À Walmer Location, celle-ci s'organise autour du centre communautaire, à proximité duquel on trouve la station de taxis collectifs, les services associatifs, le bureau administratif municipal, des magasins, des téléphones publics, les principaux *shebeens*<sup>12</sup>, les écoles primaires du township, ses terrains de sport, le centre d'achat de cartes prépayées d'électricité. Les locataires se concentrent donc dans ce quartier. Le logement locatif informel donne ainsi accès aux avantages de la vie dans un township ancien, contrairement aux camps de squatters, situés à sa périphérie, qui apparaissent aux locataires comme des espaces de régression citadine. C'est pourquoi le logement locatif

12 Bars, autrefois clandestins.

informel est particulièrement développé à Walmer Location et Kwazakhele, proche de N'djoli square – l'épicentre des townships noirs septentrionaux – alors qu'il ne connaît qu'un succès limité à Zwide et New Brighton.

De plus, le logement locatif informel prend place dans un environnement urbain contrôlé et moins instable que celui des camps de squatters. Ceux-ci, même proches, effraient. Dans les townships, les repères visuels sont bien connus et ponctuent un espace devenu familier. Les baraques investissent les interstices urbains, mais n'empiètent pas sur les espaces publics. Les propriétaires-bailleurs contrôlent les emménagements. Aucun risque donc, pour le locataire, de voir proliférer les baraques aux abords de son propre logement. Se rapprocher du cœur du township met également à l'abri d'une violence qui s'est déplacée à la fin des années quatre-vingt-dix et au début des années 2000 : avec la fin de la contestation politique et de la répression policière, les townships ont été pacifiés et apparaissent désormais comme des îlots de sécurité, entourés de camps de squatters menaçants. Que la violence soit réelle ou simplement perçue, elle fait partie des critères de choix en faveur du logement locatif informel. Dans la détermination des choix résidentiels des ménages, cette valeur symbolique n'est pas un luxe réservé aux riches et au marché immobilier formel. L'accès au logement locatif informel est parfois même l'option prise par des squatters en quête de sécurité.

Cette tranquillité morale et physique est renforcée par la qualité de la relation entre propriétaire-bailleur et locataire, par la certitude d'être entouré de vieux citadins qui ont tissé des liens sociaux forts et anciens, et qui connaissent bien le quartier. Louer permet de forger ou de consolider des solidarités de voisinage auxquelles le squatter doit renoncer, du moins dans un premier temps, du fait de la dispersion des ménages au gré des opportunités foncières en périphérie urbaine. Les locataires sont au contraire intégrés au quartier ; ils se flattent de connaître tous leurs voisins. Ils disposent à leur porte d'une main secourable en cas d'urgence ou pour faire face aux soucis quotidiens. Il n'est pas rare que propriétaires et locataires s'entraident, par exemple en veillant sur les enfants ou en cas de difficultés. Cette confiance en dit long sur la nature exceptionnelle du lien personnel qui les unit. Malgré la promiscuité, les conflits sont rares et les tentatives d'expulsion ne représentent que 18 % des cas de conflits à Walmer Location. La situation est similaire au Cap et à Johannesburg [Gilbert *et alii*, 1997]. L'accord verbal qui lie les parties s'accompagne du respect mutuel de règles tacites et de la paix sociale. En revanche, le camp de squatters est associé à l'image du désordre, à l'absence de règles sociales, à la confrontation et aux rapports de force entre les résidents. De même, les squatters ne sont-ils pas ces sacrilèges, sans foi ni respect des traditions qui investissent jusqu'au cimetière de Walmer Location, en toute illégalité et sans l'accord de la municipalité ?

Locataires et propriétaires partageant le même espace de vie, le même robinet, le même bloc sanitaire, et cette utilisation partagée des équipements joue un rôle de « citadinisation ». Si le local sanitaire est verrouillé pour éviter une utilisation abusive par des personnes non autorisées, chaque partie possède une clé. Les horaires d'utilisation peuvent être précisés, surtout à Helenvale, où deux maisons, et jusqu'à quatre ménages, partagent ces équipements. Dans les rares cas où la baraque est illégalement branchée sur le réseau électrique de la maison principale,

locataire et propriétaire achètent en alternance des cartes de prépaiement. Le propriétaire entretient l'équipement, le nettoie, ainsi que la cour commune, en alternance avec le locataire. L'accès aux services permet l'apprentissage de la vie en collectivité.

Le choix en faveur de la location informelle témoigne donc d'une bonne appréhension des différents niveaux de centralité urbaine et des avantages liés aux services urbains. Il confirme que des citoyens sont prêts à se soumettre à des arbitrages complexes. Le logement locatif informel constitue bien une formule hybride en Afrique du Sud : il participe d'une location commerciale classique, dans un contexte économique contraignant ; il participe aussi d'une forme d'hébergement en échange d'une faible contribution des locataires au coût des services urbains, il relève d'un partage et d'une gestion collective de l'espace de vie.

### **Propriétaires ou locataires pour une ville enfin « post-apartheid » ?**

Dans l'élaboration d'un nouveau modèle de ville, les pouvoirs publics ont rejeté le logement locatif et misé sur la propriété. Cette politique dote les ménages de maisons en dur et d'un patrimoine transmissible, bien que parfois difficile à valoriser [Morange, 2001] ; elle leur assure en principe une certaine sécurité résidentielle et permet une appropriation progressive, adaptée à la fluctuation des revenus des ménages pauvres. Cette politique rime cependant avec éloignement et étalement urbain ; elle renforce de fait la ségrégation spatiale, engendre des formes de repli des quartiers sur eux-mêmes et échoue à promouvoir un modèle de ville en rupture avec l'urbanisme d'apartheid [Bénit, Morange, 2001]. Le marché locatif informel reste, quant à lui, cloisonné selon des logiques de quartier, ce qui ne facilite pas la mobilité des populations au sein des agglomérations ni la déségrégation « raciale » que l'on attendrait de mouvements entre les quartiers.

Pour devenir locataire, il faut en effet bien connaître les parcelles vacantes, les fonds de cours non bâtis, et bénéficier du bouche-à-oreille d'un réseau de relations qui fait l'efficacité de ce marché informel. En outre, les locataires restent dans « leur » quartier par familiarité ethnique : 90 % des chefs de ménage locataires de Helenvale sont originaires de ce quartier et certains de la même parcelle. Les 10 % restants proviennent d'un autre township métis. À Walmer Location, 48 % des chefs de ménage locataires sont originaires du township lui-même (dont 3 % de la parcelle voisine) et 3 % de l'un de ses camps de squatters. Certes, un tiers d'entre eux a déménagé d'un autre quartier de la ville, mais toujours d'un township noir. On peut donc difficilement parler d'un marché locatif unifié ; il s'agit plutôt de segments locaux qui s'organisent séparément les uns des autres.

Bien qu'il favorise peu la mobilité intra-urbaine, le logement locatif informel valorise toutefois un critère de centralité à plusieurs échelles (accès aux services à moindre coût), tout en garantissant la sécurité de la tenure dans une formule adaptée à la précarité des ménages. Cela en fait un bon instrument d'intégration urbaine. L'accès aux lieux d'emploi reste un critère d'arbitrage important pour les ménages, même dans des villes que l'on a pu qualifier de « post-fordistes », dans lesquelles les mobilités de travail ne répondent plus aux rationalités de la ville d'apartheid. Dans celle-ci, la croissance et le contrôle des mouvements de population engen-

draient des migrations pendulaires massives et canalisées; puis la tertiarisation de l'économie et la crise industrielle ont en partie déplacé et dispersé les lieux d'emploi [Bénit, 2001]. Le logement locatif informel s'est en outre adapté à la recherche de solidarité pour faire face à la précarité croissante, dans un contexte où le chômage de masse atteint des taux proches de 40 % dans les townships de Port Elizabeth et du Cap (les emplois de fortune ou précaires étant certes exclus). L'examen du rôle du logement locatif informel nous rappelle donc plus largement que la proximité des lieux d'emplois reste essentielle pour les ménages pauvres des villes en développement, à l'heure où la généralisation de la propriété privée relègue les quartiers populaires en lointaine périphérie. Bien qu'il soit curieusement négligé par les politiques publiques sud-africaines, pourtant en lutte contre la ségrégation urbaine et en quête d'un modèle urbain post-apartheid, le rapport centre-périphérie demeure donc une grille de lecture pertinente de l'intégration urbaine.

#### BIBLIOGRAPHIE

- ANTOINE Ph., DUBRESSON A., MANOU-SAVINA A. [1987], *Abidjan côté cours*, Paris, Karthala-Orstom, 274 p.
- BAMBERGER, SANYAL, VALVERDE, URB [1982], *Evaluation of Sites and Services Projects: the Experience from Lusaka, Zambia*, Washington DC, Banque mondiale, working paper n° 548, 203 p.
- BÉNIT C. [2001], *La Fragmentation urbaine à Johannesburg. Recomposition des pouvoirs locaux, dynamiques ségrégatives et mobilités de travail*, thèse de doctorat en géographie, Université de Poitiers, 512 p.
- BÉNIT C., MORANGE M. [2001], « Propriété privée et ségrégation urbaine dans les villes sud-africaines », *Villes en parallèles*, « La ville aujourd'hui entre public et privé », 32-33-34: 423-434.
- BERRY-CHIKHAOUI I., DEBOULET A. [2000], *Les Compétences des citoyens dans le monde arabe*, Karthala-Urbama-IRMC, 406 p.
- COULOMB R. [1995], *Habitat locatif populaire et Dynamiques urbaines dans la zone métropolitaine de Mexico*, Université de Paris Val-de-Marne (Institut d'urbanisme de Paris), thèse de doctorat en urbanisme, 717 p.
- CRANSKSHAW O., GILBERT A., MORRIS A. [2000], « Backyard Soweto », *International Journal of Urban and Regional Research*, 24 (4): 841-857.
- DE LOOR [1992], *Housing in South Africa: Proposals on a Policy and Strategy*, The South African Housing Advisory Council, 409 p.
- DEWAR D. [1997], « The Vexatious Question of Rental Housing », *Urban Forum*, 8 (1): 83-91.
- DEWAR D., ROSMARIN T., WATSON V. [1991], *Movement Patterns of the African Population in Cape Town: Some Policy Implications*, Le Cap, Urban Problem Research Unit, working paper n° 44, UCT, 41 p.
- GILBERT A., MABIN A., MCCARTHY M., WATSON V. [1997], « Low-income Rental Housing: are South African Cities Different? », *Environment and Urbanisation*, 9 (1): 133-147.
- GUILLAUME Ph. [2000], *Johannesburg: géographies de l'exclusion*, Université de Reims, thèse de doctorat en géographie, 566 p.
- HUCHZMEYER M. [1999], *The Exploration of Appropriate Informal Settlement Intervention in South Africa: Contributions from a Comparison with Brazil*, Université du Cap, thèse de doctorat en sociologie, 220 p.
- LEVIN M., SOFISA T.N. [1993], *A Poverty Profile of the Port Elizabeth-Uitenhage-Kirkwood Region*, Department of Economics, Vista University, Port Elizabeth, research report n° 41, 109 p.
- LEVIN M., SOFISA T.N. [1993], *Socio-economic Study of Walmer, Ibhayi-Port Elizabeth*, Port Elizabeth, Vista University, Employment Research Unit, research report n° 28, 41 p.
- MABIN A. [1990], « Limits of the Urban Transition Models in Understanding South African Urbanisation », *Development Southern Africa*, 7: 311-322.

- MORANGE M. [1999], « La complexité du rôle du logement dans l'intégration urbaine des migrants. Le cas de Walmer Location, Port Elizabeth », communication à la conférence *Être étranger et migrant en Afrique au XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Université de Paris-VII, décembre 1999.
- MORANGE M. [2001], *Propriétaires et Locataires en Afrique du Sud. Politiques publiques et dynamiques résidentielles dans la ville post-apartheid: le cas de Port Elizabeth*, Université de Paris-VIII, Institut français d'urbanisme, thèse de doctorat en urbanisme, 517 p.
- MORANGE M. [2002], « Backyard Shacks: the Relative Success of this Housing Option in Port Elizabeth », *Forum*, 13 (2): 3-25.
- PALMER DEVELOPMENT GROUP [1993], *Backyard Living in Inner City Townships*, Cape Town, Water Research Commission, 60 p. + annexes.
- PAQUETTE-VASSALI C. [1998], *Le Logement locatif dans les quartiers populaires de Santiago du Chili: les raisons d'un essor limité*, Université de Paris-VIII, ENPC-Institut français d'urbanisme, thèse de doctorat en urbanisme, 482 p.
- PARNELL S. [1998], *Poverty, Housing and Urban Development in South Africa*, poverty hearings paper, Braamfontein, SANGOCO occasional publication series n° 5, 29 p.
- UNCHS (Habitat) [1990], *Rental Housing: Proceeding of an Expert Group Meeting*, Nairobi, 219 p.
- UNCHS (Habitat) [1993], *Supports Measures to Promote Low-Income Rental Housing*, Nairobi, 122 p.
- WATSON V. [1994], « Housing Policy, Subletting and the Urban Poor, Evidence from Cape Town », *Urban Forum*, 5 (2): 27-43.
- WATSON V. [1996], « Rental Housing Experiences in Developing Countries », *Issues and Development*, 12, Freidrich Ebert Stiftung Foundation, 22 p.
- WATSON V., MCCARTHY M. [1998], « Rental Housing Policy and the Role of the Household Rental Sector: Evidence from South Africa », *Habitat International*, 22 (1): 49-56.
- WILKINSON P. [1984], « The Sale of the Century? A Critical Review of Recent Developments in African Housing Policy in South Africa », Le Cap, *Conference Carnegie*, paper n° 160, 40 p.

## Métropole au microscope : cohabitation et composition résidentielle dans la Région du Grand Accra (Ghana)

Monique Bertrand \*

En Afrique occidentale comme dans bien d'autres régions, la question urbaine est recentrée sur la question de la gouvernance une fois la gestion de la ville ouverte à la participation locale des populations. Donner une assise théorique et pratique forte à cette question suppose que les enjeux politiques du logement soient éclairés à différentes échelles de l'espace et du temps de gestation des rapports résidentiels.

À cet égard, le débat ghanéen formulé depuis les années soixante-dix autour de Kumasi, la deuxième agglomération du pays, s'avère d'une réelle utilité. Dans la lignée de l'historiographie anglo-saxonne de la migration africaine, qui s'est illustrée depuis la veille des indépendances, M. Peil [1976] reprend l'argumentation de migrants qui restent « structurellement étrangers à la ville » et qui n'en investissent pas durablement les marchés. Pour comprendre en effet une certaine exception ghanéenne, l'absence de quartiers spontanés et de filière irrégulière d'accès au sol, elle insiste sur le faible ancrage urbain des locataires qui ont comme perspective le retour dans leurs communautés rurales d'origine au terme de leur vie d'actifs. Plus culturaliste, l'interprétation de K.O. Konadu-Agyemang [1991] met au contraire l'accent sur de véritables patrimoines communautaires urbains, logeant de fortes densités d'usufruitiers en milieu ashanti (« *rent-free housing* »). Ce n'est pas l'ampleur du marché locatif<sup>1</sup> et d'une main-d'œuvre supposée instable qui justifie alors l'inexistence de squatters urbains dans le contexte ghanéen, mais d'abord le statut d'occupation de ces *free holders*, usagers à titre collectif des « maisons familiales ». Sécurisés par l'héritage et par la reconnaissance de droits fonciers autochtones, ils témoignent de la pérennité du rapport à la ville comme véritable espace de vie.

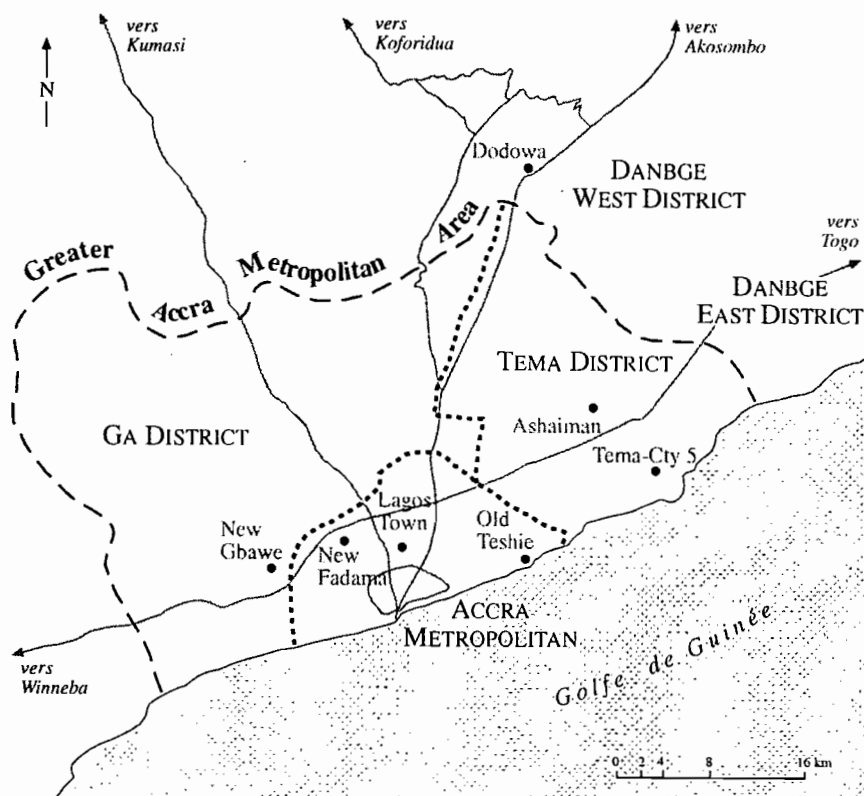
Cette tension établie autour du logement entre des intérêts citadins divergents, ainsi que la catégorie des « logés à titre gratuit », sont-elles transposables dans la

---

\* Géographe, IRD, centre d'Île-de-France, UR « Mobilités et recompositions urbaines ».

1 Les travaux les plus récents consacrés à Kumasi et même à la capitale continuent de considérer la médiocrité des loyers prélevés sur l'habitat urbain comme un facteur de blocage pour l'investissement immobilier des propriétaires [Tippel *et alii*, 1999].

Figure 1 – Localisation des zones d'étude dans la Région du Grand Accra



capitale ghanéenne? Le petit nombre d'études consacrées à ses dynamiques démographiques et résidentielles [Accra Planning and Development Programme, 1990, 1992; Konadu-Agyemang, 2001] contraste en fait avec la continuité des observations menées dans la deuxième ville du pays [Tippie, 1982, 1987; Willis, Malpezzi, Tippie, 1990]. Les faiblesses et l'espacement des recensements ghanéens de 1970 et 1984 contribuent en partie à ces lacunes des connaissances, dans un contexte politique instable et une économie dépréciée. L'agrégation des données démographiques gêne la compréhension d'une métropole que le dernier *Census* (mars 2000) évalue à près de trois millions d'habitants. Embarrassante également au plan statistique, mais riche de sens, est la dualité des définitions du ménage ghanéen. L'une, que reprennent le recensement [Ghana Statistical Service, 1995] et les données ici présentées, s'appuie sur le partage d'un logement et réduit l'unité domestique à ses *sleeping arrangements*. La seconde, dont s'inspirent d'autres enquêtes, met plutôt en avant les dépendances économiques. Ces *cooking arrangements* dépassent les limites physiques du toit et conviennent mieux à certaines sociétés ghanéennes pour lesquelles la prise du repas en commun n'est pas une pratique décisive du sentiment d'appartenance familiale. Le stock global de logements, l'impact des parcs immo-



biliers et les filières de mobilité dans les différents segments résidentiels restent donc imprécis, alors même que les projets urbains financés par la Banque mondiale véhiculent de sérieux *a priori* sur la capacité et la volonté de communautés locales à financer les équipements urbains de proximité.

L'enquête à passages répétés que nous avons menée en 2000 et 2001 auprès de 232 maisons, 816 ménages et 3 297 personnes<sup>2</sup> permet d'analyser les pratiques résidentielles dans sept zones de la Région du Grand Accra (*figure 1*), relativement à une moyenne métropolitaine médiocre en matière de logement. D'après l'enquête *Ghana Living Standard Survey* de 1991-1992, en effet, 53 % des ménages de la capitale, qui sont composés en moyenne de plus de quatre personnes, vivent dans un logement d'une seule pièce. Cet entassement caractérise particulièrement les locataires, dont la part est alors estimée à 43 % des ménages : 85 % partagent plus généralement un habitat de cour avec d'autres ménages. Cette situation commune de surcharge nous conduit à deux niveaux d'analyse : d'une part, le statut d'occupation des ménages dans leur logement propre ; d'autre part, la manière dont ce logement s'insère dans une maisonnée plus large, les ménages cohabitant sur une même parcelle n'étant pas nécessairement apparentés. C'est le sens de la distinction entre *accommodation*, qui se réduit souvent à une unique pièce, et *house* (la « concession » de l'Afrique francophone) qui correspond bien souvent, et pour plus des trois quarts des ménages de l'enquête, à l'architecture de cour.

L'échantillonnage des zones d'étude relève d'un choix raisonné dans une perspective typologique, et non d'un plan de sondage aléatoire. Il associe au profil dominant de l'habitat de cour les deux segments immobiliers plus récents des maisons indépendantes (*self-contained houses*) d'une part, qui ne rompent pourtant pas avec le schéma évolutif d'un habitat autopromu par ses habitants, et des appartements en immeubles collectifs (*flats*) d'autre part<sup>3</sup>. Le choix des zones ajoute de plus un critère socio-économique à celui de l'ancienneté du peuplement. Le profil pauvre ou populaire de la ville est ainsi illustré par les secteurs déshérités de Old Teshie, Lagos Town, Ashaiman, et par l'association d'actifs agricoles et de locataires travaillant en ville dans l'échantillon de Dodowa. Mais il est nuancé par la représentation de poches de classes moyennes, notamment salariées, dans les secteurs nouvellement urbanisés de Tema (Community 5) et de New Gbawe, ou plus ponctuellement à New Fadama.

Tous les ménages d'une même maisonnée et toutes les maisons d'une même grappe ont été retenus jusqu'à obtention d'au moins 100 ménages par zone de voisinage. On s'interroge donc sur le profil de ces espaces résidentiels locaux. Le niveau d'analyse des maisons et celui des ménages conduisent-ils aux mêmes conclusions ? Le sens donné à la catégorie de recensement des *free holders* est-il toujours le même dans les différentes strates de peuplement de la ville ? À quelle échelle les dépendances entre location et propriété s'organisent-elles ? Quelle

2 20 % de ces ménages et 27 % des individus sont mobiles, entrants ou sortants dans l'échantillon, et n'ont été enquêtés qu'une fois. Les stables l'ont été au contraire deux fois.

3 Comme Abidjan, Accra compte un parc non négligeable d'immeubles promus par des organismes parapublics (tel Social Security and National Insurance Trust : SSNIT) ou de grandes entreprises privées. Ils assurent environ 13 % du marché locatif de la capitale.

temporalité retenir enfin pour saisir les dynamiques les plus significatives de la capitale ghanéenne: les flux annuels de ménages, plus d'une décennie de précarisation des contrats locatifs, ou la transmission intergénérationnelle des patrimoines familiaux?

### Des ménages aux maisons

La métropole d'Accra est loin de correspondre au schéma de ménages « ancrés », prêts à participer efficacement au financement des services urbains marchands: 51 % des ménages enquêtés en 2000 puis en 2001 étaient locataires. Le rapport marchand au logement venait donc en tête des trois statuts d'occupation inventoriés dans les diverses enquêtes nationales<sup>4</sup>. Comme à Bamako, étudié selon des choix d'échantillonnage identiques en 1993 et 1994 [Bertrand, 1999], le phénomène locatif apparaît croissant et en train de devenir une réalité majoritaire. Sa diffusion dans un bâti évolutif est patente puisque 57 % des maisons en 2000 (59 % en 2001) abritaient au moins un ménage locataire. La cohabitation de ces ménages avec les propriétaires-résidents, dont les conditions de logement ne sont pas toujours meilleures, justifie le fait que l'on ne puisse réduire le fait locatif aux seuls locataires eux-mêmes [Tribillon, 1988]. En réalité, c'est bien 72 % des ménages qui sont concernés soit comme locataires, soit comme « logeurs » de locataires avec lesquels, en proportions variables, ils partagent l'espace non bâti, le seuil de la maison (stratégique pour l'implantation de petits commerces), les équipements de proximité, et dont ils tirent une partie de leurs ressources. Enfin, et comme dans la capitale malienne, les ménages locataires sont les premiers concernés par la mobilité résidentielle que l'on évalue ici entre 2000 et 2001. Ils représentaient en effet, parmi les ménages mobiles, plus que leur poids moyen: 61 % des ménages entrants dans l'échantillon étudié et 54 % des ménages sortants.

### Formes sociales de la propriété

Ainsi les propriétaires individualisés (*owners*), sur lesquels reposent pourtant les meilleurs espoirs de rationalisation de la fiscalité urbaine, ne ressortent-ils qu'en proportion secondaire. Avec 12 % des ménages étudiés, ceux-ci apparaissent loin derrière une autre catégorie d'occupants, les « *free holders* » (36 % des ménages résidents en 2000, 38 % en 2001), que la statistique ghanéenne isole clairement dans la définition des « usages sans le versement d'un loyer ». Cette position secondaire est bien une constante puisque la proportion des *owners*, tant dans l'enquête menée à Accra à la veille de l'indépendance [Acquah, 1958] que dans les plus récentes enquêtes de niveau de vie, plafonne à 17 % des ménages.

L'espace urbanisé s'est pourtant fort étendu depuis près de cinquante ans. Mais le statut des occupants des patrimoines anciennement constitués se transforme

4 La diffusion de la location affecte même à un rythme rapide le secteur périurbain que Gough et Yankson [1997] considéraient, au milieu des années quatre-vingt-dix, comme encore non ouvert aux locataires. Représentatif de ces marges urbaines en chantier, New Gbawe, que nous avons réétudié après ces auteurs, montre déjà près de la moitié de locataires parmi les 128 ménages stables ou mobiles.

aussi au fil du temps. Des propriétaires fondateurs aux actuels héritiers, les conditions de leur transmission assurent à chaque génération un partage des chambres et un nouveau fractionnement des droits d'usufruits. L'individualisation des pratiques est telle qu'il n'est pas choquant qu'un usufruitier loue sans contre-pouvoir sa part du bien commun, pour autant qu'il en redistribue une part des bénéfices dans la maintenance générale du bâti. Ce fait serait par contre inconcevable à Bamako, dont les plus anciennes cours ont pourtant connu deux ou trois transmissions, où de véritables chefs de lignée, même non résidents, maintiennent un contrôle social fort sur les co-héritiers.

Accra a eu beau s'étendre en ouvrant de nouveaux fronts de périurbanisation, le nouveau parc de maisons individualisées n'a donc pas suffisamment renouvelé la catégorie des *owners* ni permis aux usufruitiers de quitter en nombre les patrimoines résidentiels congestionnés. Plus que jamais, dans les communautés « indigènes » (Teshie sur la côte ou Dodowa au Nord) comme dans les plus anciens « quartiers de migrants » (Lagos Town), les maisons familiales héritées sécurisent ainsi les ménages les plus pauvres et assurent un refuge à de nombreux individus, au cours d'aventures migratoires incertaines ou au terme de vicissitudes diverses. Sur plusieurs décennies, les difficultés de la pêche côtière, les aléas de l'exode économique au Nigeria, de l'économie cacaoyère dans la région orientale voisine, l'ont rappelé à bien des natifs de retour dans la capitale, et à maints citadins paupérisés par la dépréciation monétaire du cedi ghanéen.

La concentration des ménages ayant une femme à leur tête dans ce « logement à titre gratuit » offre une illustration de son importance statistique et sociologique. Car les filles ne sont pas en reste dans cette dévolution des biens familiaux qui distinguent, dans la moitié méridionale du Ghana du moins, les natifs des plus récents immigrés. Alors que ces ménages représentent une proportion non négligeable de 27 % de l'enquête, leur part se monte à 40 % des seuls *free holders*; plus d'une femme chef de ménage sur deux hérite ainsi d'une légitimité familiale qui ne lui laisse l'usage, ni moins bien ni mieux que ses congénères masculins dans les mêmes patrimoines, que d'une ou de deux pièces. Les ménages *free holders* sont en outre plus petits (un peu plus de trois personnes en moyenne) que ceux des locataires (4 personnes) et surtout des propriétaires individualisés (entre 5 et 6 personnes). Ce signe distinctif des ménages nucléarisés par la pauvreté, aux capacités d'accueil faibles dans des logements étroits, à la fécondité bloquée par les désunions conjugales ou une migration de survie, rejoint souvent le profil des ménages ayant une femme à leur tête.

La séparation des deux formes sociales de propriété éclaire donc la maturation historique de la ville, dans le temps long du renouvellement des générations citadines [Korboe, 1992]. Elle rend compte aussi d'espaces de voisinage inégalement denses et aménagés. Le statut des *free holders* est associé aux « maisons familiales » sur plusieurs générations; 95 % de ces ménages vivent en cours, mais ne justifient guère d'un document de propriété. Renégociée au gré des migrations, des décès et des conflits familiaux, la reconnaissance de leurs droits sur les pièces est souvent tributaire de leur occupation, directe ou par le biais de locataires-gardiens, voire de dépenses effectuées pour matérialiser un engagement à l'égard du patrimoine. En même temps, elle rend captifs les citadins les moins solvables qui seraient tentés,

même provisoirement, par quelques échappées dans d'autres segments, marchands, du logement. À l'inverse, les propriétaires individualisés se répartissent de manière plus équilibrée dans les trois types de parc: deux tiers de leurs ménages occupent ainsi le bâti plus récent des *flats* et des maisons indépendantes. Des documents écrits attestent fréquemment de leurs contrats de location-vente ou des fastidieuses procédures qu'ils engagent pour établir des baux emphytéotiques sur les propriétés coutumières.

Ces deux profils d'accès au sol se ressentent clairement dans les conditions matérielles de logement: les propriétaires qui ne cohabitent pas avec d'autres ménages bénéficient de logements de quatre pièces en moyenne, tandis que les usufruitiers, cohabitant entre eux ou avec des locataires dans la majorité des cours, atteignent difficilement la moyenne de 1,5 pièce. Dans un ensemble de murs dominé par le parpaing de ciment, 40 % des logements des *free holders* présentent des murs en briques de terre. La proportion des toits de tôle ondulée se monte à 60 % de leurs logements alors que les toitures des propriétaires individualisés sont dominées par l'amiante et le terrassement en dur. Si 80 % des propriétaires bénéficient de l'eau courante, la même proportion d'usufruitiers dépend de l'achat à l'extérieur et dépend également de toilettes publiques ou de solutions sanitaires de fortune. 13 % d'entre eux se rendent même à l'extérieur pour se laver, quand la quasi-totalité des propriétaires se douche dans l'enceinte de la maison. Enfin, la distinction des deux formes sociales de la propriété permet d'affiner la compréhension du fait locatif, de sa diffusion spatiale et de ses perspectives économiques.

### *Deux rapports locatifs, sept types de cohabitation*

D'après K. Konadu Agyemang [2001], 85 % des locataires tenaient leur logement d'un bailleur privé, lui-même résidant sur place dans la majorité des cas. Ce rapport au logement s'est pourtant manifestement dégradé, depuis deux décennies de forte inflation, du fait de l'exigence croissante des propriétaires que soient versées d'avance une année entière, puis deux, trois ou quatre années de loyers<sup>5</sup>. Comment comprendre alors que l'entrée en location ressorte fréquemment comme l'ambition de plus d'autonomie (« *to be on my own* ») dans les récits résidentiels recueillis auprès des seuls adultes?

Prendre en compte tous les ménages cohabitant dans la même maison permet ainsi de mesurer plus finement deux formes de location. Pour reprendre les termes établis dans le contexte malien, nous les qualifions d'« appoint » quand le propriétaire ou au moins un usufruitier sont présents aux côtés des locataires, et de « spéculative » quand les locataires résident seuls ou entre eux dans une maison entièrement dévolue à la location.

La non-cohabitation des locataires (13 % de leurs ménages) apparaît donc peu fréquente; la location d'appoint (61 %) l'emporte nettement parmi les cohabitations impliquant des locataires. La mobilité inter-annuelle étant pour l'essentiel un

5 Une pratique des *rent advances* que l'on voit progresser dans le même temps au Nigeria, dans un contexte également inflationniste, mais aussi aux Bénin et Togo francophones.

flux de *turn over* chez les locataires, la proportion restante, celle de la location spéculative, reste la même en 2000 et 2001 : un quart des locataires cohabitent entre eux. On rejoint ici une autre caractéristique du parc locatif bamakois : les deux tiers des ménages observés en 1993 et 1994 s'inséraient dans un habitat de cours occupé en même temps par ses propriétaires, particulièrement dans la ville ancienne, laissant la minorité restante des locataires, notamment dans les périphéries nouvellement urbanisées, dans les cours plus aérées de propriétaires non résidents.

La distinction se traduit également dans les charges des maisons en ménages, qui sont plus fortes dans la location d'appoint (près de 10 ménages) que dans la location spéculative (7 à 8 ménages). Encore faut-il tenir compte des cas de non-cohabitation dans cette dernière. Abstraction faite des appartements en immeubles collectifs, la location sans les bailleurs fait alors apparaître une distinction claire entre le parc des cours, dans lequel les charges en ménages dépassent même celles de la location d'appoint (plus de 10 ménages), et celui des maisons indépendantes, dans lequel les propriétaires absentéistes n'ont « accumulé » que moins de trois ménages.

Les parcs immobiliers introduisent ainsi à une claire hiérarchie des loyers, à de réels contrastes de taille et d'équipement des logements : le loyer moyen par pièce est en effet trois fois plus important dans les maisons indépendantes que dans les chambres de cours. Dans les premières, quatre locataires sur cinq ont signé un contrat écrit avec les propriétaires, tandis que plus de la moitié des locataires de cours n'ont conclu qu'un accord verbal avec leurs bailleurs. La nature du parc, autant que le type de location, éclaire par conséquent la différence entre ceux des ménages qui deviennent et restent locataires par véritable stratégie, en faisant réellement jouer des avantages comparatifs (la périphérie urbaine comme échappatoire à la pression sociale et physique des cours), et ceux dont les marges de manœuvre résidentielles sont très relatives, par contrainte économique, faute de perspectives solvables hors des cours. On retrouve ainsi la distinction, aujourd'hui familière dans les études longitudinales, entre locations subie et choisie [Bonvalet, Gotman, 1993]. Traduite dans le contexte ghanéen, et une fois déplorés les maigres flux de passage de la location à la propriété individualisée, c'est bien dans la mobilité des locataires, du segment des cours à d'autres parcs, qu'il faudrait chercher les signes d'une mobilité résidentielle relativement ascendante.

La combinaison du nombre de ménages par unité résidentielle et de leurs statuts d'occupation autorise finalement le passage de l'unité d'analyse des ménages à celle des maisons (*figure 2*). En 2000, 57 % des 227 maisons alors occupées ne logeaient qu'un seul ménage ; mais 84 % des 720 ménages enquêtés cohabitaient avec d'autres dans la minorité restante. La moyenne de plus de trois ménages par maisonnée cachait donc de forts contrastes et un étirement des valeurs de cohabitation de deux à vingt-deux ménages. Comme plus généralement dans l'habitat de cour africain, la notion diffère donc sensiblement du sens donné en Europe et dans les villes latino-américaines à des enfants, adultes et souvent mariés, qui restent dans le logement de leurs parents dans l'attente d'une réelle autonomie résidentielle. L'association de ménages relevant de statuts d'occupation différents dans la même maison caractérisait ainsi 20 % des unités résidentielles en 2000 (31 % en 2001) et 55 % des ménages (59 % en 2001).

Figure 2 – Types de cohabitation et charges des maisons en ménages

Types de cohabitation	Maisons		Ménages		Nombre moyen de ménages par maison, 2000		
	2000	2001	2000	2001	propriétaires	free holders	locataires
Free holder(s)	37	37	125	117		4,8	
dont un seul ménage	10	14	10	14		1	
Locataire(s)	71	73	144	140			6,7
dont un seul ménage	49	52	49	52			1
Free holder(s) + locataire(s)	29	34	179	229		3,4	4,7
Propriétaire seul	54	50	54	50	1		
Propriétaire + free holder(s)	7	8	23	24	1	2,6	
Propriétaire + locataire(s)	18	18	83	78	1		4,3
Propriétaire + free holder(s) + locataire(s)	11	11	112	112	1	3,0	8,4
Total	227	231	720	750			

Source: enquête « *Housing Practices and Residential Mobility in Greater Accra Region* », IRD-University of Ghana, Legon, 2000-2001.

Le rapport entre cohabitation et non-cohabitation varie donc sensiblement selon les statuts d'occupation. Quant à la mobilité des ménages, elle remanie le plus fortement la cohabitation des usufuitiers et des locataires (35 % des ménages mobiles quittent ou entrent dans ce type résidentiel), particulièrement dans les périphéries de l'agglomération (New Gbawe) et de la région métropolitaine (Dodowa). Le gain brut de ménages, remplaçant des sortants mais aussi occupant des pièces jusqu'alors vacantes, explique la progression manifeste de ce type de cohabitation entre 2000 (25 % des ménages) et 2001 (31 % des ménages).

À l'inverse, les ménages sont moins mobiles depuis ou vers les cohabitations qui impliquent la présence du propriétaire, à l'exception de l'association des locataires et de leur propriétaire. Mais il s'agit ici principalement de la mobilité des locataires, dont on connaît l'importance globale dans l'échantillon enquêté. En revanche, ceux-ci remanient peu les unités résidentielles dans lesquels ils se trouvent en location spéculative. Dans le détail, il faut y voir l'impact des *flats* de Tema qui assurent aux locataires une stabilité plus grande que les cours surchargées. La location dans les premiers relève d'un choix réel et d'une stratégie de distinction sociale: tranquillité des lieux, eau et sanitaire à domicile, perspective de la location-vente, tout cela compense, à moyen terme du moins, le vécu moins bien perçu de la hauteur et de logements qu'il n'est pas possible d'étendre ni de reconverter, partiellement, en annexes des activités économiques informelles. Les secondes subissent de plein fouet la dégradation des rapports locatifs. Faute de répondre aux augmentations de loyer, les locataires y vivent un véritable nomadisme quand sont exigées des avances financières de plus en plus longues. Là encore, les zones d'étude manifestent un « effet

parc » : les appartements locatifs de Tema-Community 5 abritent moins de 2 ménages en moyenne, tandis que les cours vouées à la location spéculative en accueillent en moyenne 7 à Lagos Town, et un record de 16 à Ashaiman ! La véritable ligne de clivage urbain est bien là : non entre location, instable, et propriété, ancrée et virtuellement plus citoyenne, mais entre les segments les moins chargés du marché du logement et l'univers de la congestion résidentielle. Usufruitiers et locataires des cours se retrouvent dans ce dernier, et dans le processus de diffusion du marché locatif qui s'enclenche vers les périphéries depuis le district d'Accra.

Au total, l'analyse plus fine des positions résidentielles à travers la focale des maisons conduit à s'interroger sur l'échelle d'organisation spatiale du marché du logement. Quartiers ou espaces de voisinages plus intimes, îlots bâtis ou simples maisonnées : les territoires de la gestation et de la maturation urbaine s'organisent à plusieurs niveaux.

## **Compositions résidentielles et pratiques du logement dans l'espace urbain**

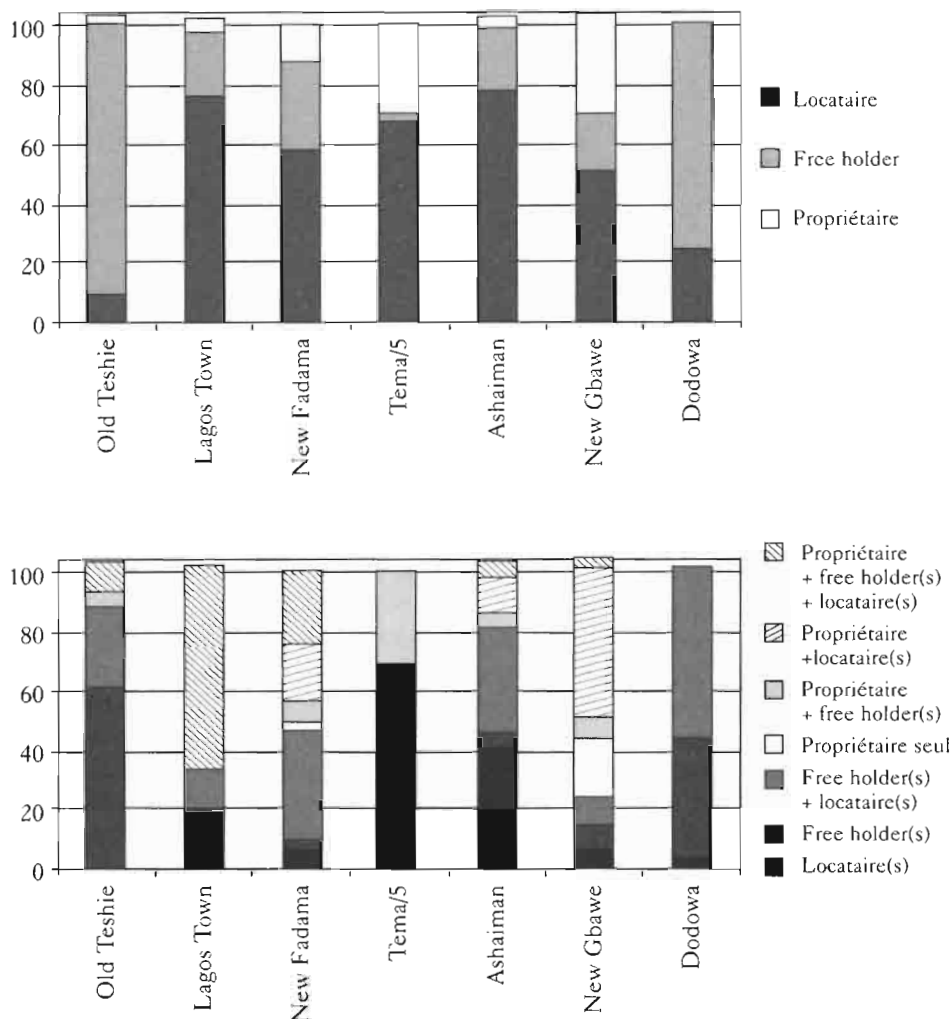
### *Profil et histoires du peuplement*

Conçu pour illustrer la diversité des processus d'appropriation foncière et des bâtis, l'échantillon d'enquête permet d'abord de comparer les statuts d'occupation des ménages et les cohabitations qu'ils vivent au sein des maisons (*figure 3*). D'un contraste majeur opposant les espaces peu ouverts à la location (communautés anciennes et nouvelles banlieues) aux zones très locatives, on passe ainsi à la distribution plus fragmentée des types d'association entre propriétaires et locataires (cf. *hors-texte*).

Les trois profils de propriété sont en effet assez segmentés dans la ville : le cas du propriétaire seul concerne essentiellement les espaces bâtis depuis moins de vingt ans, comme à Tema-Community 5 et New Gbawe. À l'inverse, les usufruitiers cohabitant entre eux (et souvent en grand nombre de ménages) sont un signe de vieillissement urbain typique des deux communautés « indigènes » (Teshie et Dodowa). Enfin, la cohabitation d'un propriétaire et d'autres ménages logés à titre gratuit concerne un nombre plus petit de cours. Mais plus la propriété de la maison est « dense » (nombre de ménages et variété de ses formes sociales), plus elle se densifie encore en s'ouvrant au marché locatif.

Conséquence de cet agencement territorial de la propriété, la location se distribue tout autant à deux échelles spatiales : réellement diffuse dans l'espace urbain, elle s'organise aussi plus ponctuellement par types d'association des ménages locataires, entre eux et avec des ménages relevant de formes variées de propriété. La location spéculative sans cohabitation est presque exclusivement le fait des appartements de Tema, plus précisément des immeubles SSNIT, tandis que les cohabitations les plus chargées en locataires sont concentrées dans la banlieue ouvrière de cette ville nouvelle. Lié depuis les années cinquante au bassin d'emploi portuaire, Ashaiman a ainsi constitué très tôt un lieu d'investissement immobilier pour des migrants venus principalement du Nord ghanéen et de la Région Volta, qui ont profité de salaires d'entreprises, puis de leurs droits à la retraite ou de soldes de licenciement à partir des années quatre-vingt. Les stratégies spéculatives sont ici

Figure 3 – Ménages : statuts d'occupation et types de cohabitation dans l'espace enquêté, 2000



Source: enquête « *Housing Practises and Residential Mobility in Greater Accra Region* », IRD-University of Ghana, Legon, 2000-2001.

manifestes: cumuls de cours, rentabilisation de chacune à outrance justifiant l'absence de place même pour une douche commune, reproduction des mises en valeur locatives dans les extensions plus récentes de la ville (y compris par d'anciens locataires devenus nouveaux acquéreurs de parcelles), du fait d'acointances nouées au fil du temps avec les propriétaires fonciers publics (Tema Development Corporation) et coutumiers.



La location d'appoint n'est pas moins « profilée » dans l'espace : la cohabitation avec des usufruitiers est bien représentée à Dodowa, mais elle concerne aussi des cours d'autres secteurs. C'est une confirmation du fait que le phénomène locatif se diffuse à Accra, comme à Kumasi, principalement dans l'intrication fine de natifs et de migrants, plus que par la construction de nouveaux parcs immobiliers. À l'inverse, le partage de la maison avec les *owners* résidents, moins représenté, caractérise surtout les maisons indépendantes comme à New Gbawe et secondairement New Fadama.

Certaines cohabitations appartiennent donc en propre ou en grande partie à une zone d'étude de l'échantillon, du fait de parcs immobiliers précis ou des modalités du peuplement. C'est le cas de la cohabitation « surchargée » (propriétaire + *free holders* + locataires) qui est liée presque exclusivement à Lagos Town, alors que l'habitat de cours dans lequel elle prend place est en fait commun à cinq des sept zones. L'originalité de ce vieux quartier de migrants est en effet d'avoir attiré de nombreux locataires tout en maintenant une cohabitation familiale entre un chef de lignée, propriétaire individualisé, et ses dépendants *free holders*. Car la présence de ménages de générations différentes, au sein de ce qui est bel et bien devenu leur patrimoine urbain, n'a pas gommé une hiérarchie fondamentale entre aînés et cadets sociaux. On se trouve ici dans une situation comparable à celle des cours familiales de Bamako, par exemple, où la cohabitation de ménages de frères mariés, ou d'un père et de ses fils adultes, que le recensement malien qualifie tous de « propriétaires », maintient un réel distinguo social entre le chef de famille élargi, véritable garant du patrimoine, et ses dépendants lignagers. Si certaines chambres de la cour sont ouvertes à la location, c'est à ce tuteur foncier d'en décider, non aux futurs héritiers, quand bien même ceux-ci paient leur impôt à part et entretiennent leur ménage propre sur un budget indépendant.

Les origines familiales et les appartenances ethniques des chefs de ménage de Lagos Town donnent la clé de cette spécificité de « zongo » proche du centre-ville : 53 % des adultes enquêtés sont musulmans, 26 % sont ressortissants du Nord ghanéen ; 27 % viennent – directement ou par leurs parents – de pays frontaliers à dominante musulmane (Nord nigérian et togolais avec lequel les relations migratoires sont encore actives, Niger, Mali). Ces deux ensembles régionaux ne pèsent que pour 11 % dans l'ensemble de l'échantillon adulte, qui n'est de plus musulman qu'à hauteur de 16 %. Assurément, la transmission des patrimoines diffère à Lagos Town de celle des zones de culture akan et méridionale. Les filles y bénéficient peu de droits d'usufruit, alors qu'ils sont plus évidents dans le secteur voisin, à dominante akan, du vaste quartier administratif d'Accra New Town dont Lagos Town relève. Les rares femmes chefs de ménage que l'on compte parmi les *free holders* sont les mères, veuves, et non les sœurs des autres usufruitiers. Contrairement à la cohabitation des locataires avec les seuls usufruitiers des autres patrimoines familiaux, la cohabitation surchargée de Lagos Town maintient donc typiquement des « propriétaires » tout en les noyant dans une masse plus nombreuse de locataires qui profitent de la proximité des lieux d'emplois urbains centraux.

### *Effets de parcs finement localisés*

La perspective de la « ville au microscope » [*Cahiers d'études africaines*, 1981] qui a guidé l'échantillonnage des ménages met en outre en valeur de réelles spécificités à l'échelle des voisinages, des effets de lieu internes aux zones d'enquête.

Au sein des *flats* de Tema, 27 des 73 locataires (les plus stables de ce secteur d'étude) ne paient plus de loyer dans l'immeuble construit, au début des années quatre-vingt, par la State Fishing Corporation (SFC), et 22 en partagent deux à deux les appartements. Ce type de parc, *a priori* porteur des plus faibles charges en ménages, n'échappe donc pas à la cohabitation locative, et ce dès le début de son histoire immobilière. Ce fut alors le prix à payer par les employés de l'entreprise portuaire pour se rapprocher de leur lieu de travail, bénéficier de l'eau courante, sortir de l'univers des cours et des toilettes publiques. Depuis, l'entreprise a fait faillite et les ex-salariés ont reconverti tant bien que mal leurs activités économiques tout en restant sur place. Faute d'une claire liquidation juridique de SFC, la cohabitation locative se pérennise sans la logique patronale qui l'a instaurée : le maintien *de facto* dans les lieux vaut, pour les résidents actuels, contrepartie financière au licenciement.

Certes, ce cas de figure relève d'une histoire singulière. Mais en incluant un immeuble plus ancien dans l'échantillon des *flats*, en comparant la génération des premiers employeurs-bailleurs et la location-vente plus récemment mise en œuvre dans les immeubles SSNIT, c'est une autre forme d'arrangement résidentiel que nous pensions trouver en réponse à la pénurie d'appartements, que l'autorité gestionnaire de Tema déplore fréquemment. Le phénomène de sous-location marque en effet les plus vieux immeubles de Tema. Deux locataires par appartement de deux chambres n'y sont pas rares. La taille typiquement élevée des ménages de salariés rend la promiscuité encore plus forte. De quoi rappeler l'occupation de l'habitat de cours : même démotivation par rapport à l'entretien des parties communes, mais il n'y a pas ici de véranda pour abriter le coucher des jeunes. C'est finalement devenu un lieu de capture résidentielle plus que l'aboutissement de véritables choix.

Le sous-profil identifié à New Gbawe relève également d'un effet de loupe qui aurait pu se concrétiser différemment si nous avions retenu un autre quartier. Mais sont bien en jeu un niveau fin de contextualisation et des catégories résidentielles à géométrie variable. Celle des *free holders* est ici en cause. Car si l'on a vu l'importance des héritages transmis en noms communs, dans la ville ancienne, il ne s'agit pas de ménages co-usufruitiers ici. La ville en chantier qui prend place dans ce front occidental d'expansion urbaine requiert des gardiens pour lutter contre les voleurs de matériaux, les empiétements des voisins, assurer quelques travaux de maçonnerie. Premiers occupants des lieux avant le déménagement des propriétaires, les ménages de ces *caretakers* se désignent donc naturellement comme *free holders*, d'autant que quelques liens familiaux peuvent justifier leur « embauche ». Mais il s'agit de faveurs sélectives ou d'un échange de services qui témoignent du caractère marchand du logement tout en y échappant, temporairement. Logés à titre gratuit, ils le resteront parfois sur plus d'une décennie même après l'ouverture des maisons indépendantes à la location. Quelques locataires de New Gbawe sont toutefois d'anciens gardiens dont les patrons ont consenti au maintien dans les lieux moyennant le versement d'avances en loyer. La frontière entre les deux sta-

tuts d'occupation, et plus largement entre rapports marchands et non marchands au logement, peut donc se révéler mince.

Ashamain donne d'ailleurs un autre exemple d'ambiguïté, car c'est le même terme de *caretaker*, représentant des intérêts des propriétaires non résidents, qui distingue ici les plus anciens locataires des autres, et notamment de ceux soumis à des expulsions répétées. Les premiers sont en charge de la collecte des loyers et relayent les bailleurs sur place, souvent du fait d'origines géographiques communes ou de liens noués sur le marché du travail. Certaines cours permettent en effet de mesurer à la fois la longévité des locataires-*caretakers* (certains sont même nés dans le logement que leurs parents occupaient déjà comme locataires), et la précarisation vécue par une proportion croissante de « *multi-sacked tenants* » (expulsés à répétition). Le profil des « gardiens » témoigne donc de réelles ambivalences résidentielles. Dans un cas (New Gbawe), il s'agit de trouver des accommodements sociaux face à l'étalement du procès de construction; dans l'autre (Ashaiman), les rapports entre usagers et bailleurs se durcissent dans la location spéculative, processus dont les *caretakers* sont souvent les lubrifiants.

#### Des « sleeping arrangements » aux bricolages résidentiels

Des comparaisons plus fines encore, voire des situations extrêmes dans le kaléidoscope des cours, mettent enfin en jeu la définition du logement et soulignent la non-coïncidence des « *sleeping* » et des « *cooking arrangements* ». Elles conduisent à l'examen critique de la notion de ménage dans une société urbaine aussi variée, même à l'échelle de la région capitale, que celle du Ghana.

On s'arrêtera d'abord sur le profil résidentiel des femmes chefs de ménage, dont on a vu qu'il était fortement lié au statut, à la fois sécurisé et précaire, d'usufruitier. Les communautés ga et shai de Teshie et Dodowa comptent parmi leurs ménages un record de 48 % et 41 % ayant une femme à leur tête. Veuves, séparées ou divorcées représentent la moitié de ces femmes à Teshie et plus des trois quarts à Dodowa. Échapper au paiement d'un loyer, quand le ménage a « perdu » un actif potentiel, est donc au cœur des motivations des héritières à faire valoir leurs droits dans les patrimoines familiaux. Ce profil d'autochtones s'est bien construit dans la longue durée: droits fonciers issus d'histoires communautaires anciennes, maisons familiales ayant « rodé » sur plusieurs générations la place des femmes quasiment à parité avec celle des hommes. L'observation plus complète des ménages révèle pourtant des différences manifestes dans les contraintes de la vie urbaine.

À Teshie, les usufruitières chefs de ménage cohabitent fréquemment avec d'autres usufruitières, conduisant à la séparation physique des « cours de femmes », où aucun ménage n'a d'homme à sa tête, et des « cours d'hommes ». Cette cohabitation associe jusqu'à trois générations de femmes chefs de ménage, et des ménages qui comprennent eux-mêmes jusqu'à quatre générations de membres. Aux femmes reviennent donc la charge des mères âgées, des enfants en bas âge (qui seuls réalisent la mixité des sexes), l'éducation des petits-enfants qui leur incombe du fait de la migration et de l'instabilité conjugale précoce de leurs propres filles. À l'inverse, les cours d'hommes présentent des ménages petits, composés d'époux ou de veufs, dormant seuls ou en compagnie de jeunes gens.

Ce type de pratique est loin de correspondre à une organisation matrilineaire, la société ga ayant été, au contraire, bien décrite comme étant à dominante patrilineaire [Kilson, 1974]. Le lien domestique s'appuie traditionnellement sur l'économie de la pêche: les prises des hommes sont vendues aux femmes pour leurs activités propres de fumage et de commercialisation [Bortei-Doku Aryeetey, 1995]. La non-cohabitation des conjoints en est une caractéristique encore fréquemment vérifiée dans les quartiers de pêcheurs, et bien réalisée dans l'organisation du vieux Teshie. La polygamie et la transmission des cours sur plusieurs générations ont disloqué les familles élargies sur plusieurs unités résidentielles; le fractionnement des droits sur les pièces conduit à un réel manque de place pour loger ensemble tous les dépendants d'un même budget domestique. La parité des hommes et des femmes fonctionne donc à l'échelle d'un espace de voisinage, mais pas au sein des cours qui séparent au contraire le toit des femmes de celui des conjoints. La plupart des épouses ont en effet leur mari dans une autre maison du quartier, y envoient les repas et font la navette des relations sexuelles entre deux logements distincts. Les résidentes de Teshie ayant connu la migration ne font d'ailleurs guère allusion à leurs conjoints dans leurs itinéraires résidentiels, alors que l'argument du « j'ai suivi mon mari » est bien récurrent dans d'autres zones d'étude.

Ce qui frappe à Dodowa est bien différent: la taille des ménages usufruitiers tenus par une femme est plus petite (2,3 personnes en moyenne en 2000) qu'à Teshie (4,3 personnes). Plus jeunes, ces femmes vivent un repli dans leur communauté d'origine après une expérience métropolitaine difficile, des parcours migratoires assez agités mais pas toujours payants, un échec matrimonial, un conflit familial ou une mauvaise passe économique. Trouver une chambre dans les vastes bâtisses de la petite ville n'est pas un problème. De nombreux *free holders* font la navette entre Dodowa et les exploitations cacaoyères de la Région orientale voisine. Laissant leurs chambres vacantes, ils n'hésitent pas à en confier l'usage à quelques locataires ou parents infortunés. Même célibataires (17 % des femmes chefs de ménage), des nièces ou des sœurs cohabitent ainsi avec des parents plus âgés, veufs ou divorcés. Mais le lien familial ne justifie pas une mise en commun des charges domestiques, et les ménages restent bien distincts, sans que s'impose même l'idée d'un partage des repas.

Du sud au nord de la région capitale, les relations de genre différencient donc sensiblement les profils résidentiels autochtones. Plus diffus dans les zones d'enquêtes, d'autres arrangements résidentiels, atypiques ou de compromis, relient temporairement les ménages définis par nécessité statistique à d'autres logements et à une gestion domestique externe. On en donnera deux exemples, parmi bien d'autres, singuliers dans leurs contours mais banaux par la généralité des problèmes qu'ils soulèvent.

À Teshie, une maison de bord de route se compose de trois pièces alignées. L'une sert au petit commerce de jour d'une femme, propriétaire de l'ensemble, mais qui rejoint la nuit le domicile de son mari, locataire dans un quartier voisin. L'autre pièce abrite le fils de la femme, un élève de 21 ans, et ses deux compagnons du même âge, un tailleur et un chauffeur. Le ménage ainsi défini par son toit est considéré comme logé à titre gratuit. Trois « frères » originaires de Niamey, l'un marié de 26 ans, les deux autres célibataires de 21 ans et 18 ans, dorment enfin dans

la dernière pièce. Vendeurs ambulants au marché central d'Accra, ils sont ici logés, également à titre gratuit, dans l'arrière-boutique de leur « tuteur », un aîné originaire de la même région, qui écoule dans le quartier articles textiles et chaussures sans passer la nuit, lui non plus, dans la boutique. Dans un cas, l'usufruit d'une partie du patrimoine d'une native de Teshie est laissé à l'un de ses enfants pour le faire sortir d'une cour trop dense, échapper au sort que vivent bien des adolescents, *veranda-boys*<sup>6</sup> qui ne peuvent plus partager la chambre de leurs parents, tout en assurant le gardiennage du matériel de commerce. Doublement « étrangers » dans l'autre cas, comme non-natifs et comme non-Ghanéens, les membres du second ménage sont caractérisés par le même statut de *free holder* du fait de l'hébergement dont ils bénéficient en vertu d'une filière d'accueil migratoire.

L'une des cours d'Ashaiman offre un second exemple en montrant à quel point l'usufruit n'offre pas nécessairement des conditions de vie plus enviables que la location. On y trouvait en effet, en 2000 du moins, 10 ménages locataires occupant chacun une chambre; trois frères usufruitiers de 42 à 38 ans, leurs épouses et enfants (11 personnes en tout), n'occupaient quant à eux que deux chambres. Force fut donc de compter deux des couples, pourtant indépendants au plan économique, comme un seul et même ménage faute de pouvoir diviser en deux leur logement d'une unique pièce. Ce cas extrême de cohabitation, à peine atténué par la polygamie d'un des frères (qui découchait régulièrement dans le domicile de son autre épouse), durait depuis plusieurs années. Il disparut en 2001 lorsque l'un des locataires fut expulsé pour non-renouvellement de ses avances lors d'une augmentation de loyer. On procéda alors à une redistribution des chambres qui fit passer le nombre de ménages usufruitiers de deux à trois.

On trouverait aisément d'autres exemples, dans chaque environnement local, tous aussi significatifs de la difficile superposition des pratiques domestiques et résidentielles, dans une situation de pauvreté massive et face à une pénurie chronique de logements. Épouses délaissées par des maris expatriés, mais ne connaissant pas le montant des loyers dont ils se sont acquittés pour elles, jeunes frères de gérants de bars ou de vendeurs, dormant dans les kiosques dont ils assurent le gardiennage nocturne et profitent du point d'eau, garages à voiture reconvertis en chambres d'enfants au pied des *flats* exigus de policiers, voire *outdoor sleepers*, nombreux sont les compromis que passent les citadins avec les catégories statistiques. Ici, ce sont des ménages qu'il faudra fusionner ou au contraire séparer, au gré des arrangements économiques de leurs membres; là, c'est le logement des enfants qui apparaîtra désarticulé entre la responsabilité locative d'un père, l'usufruit d'une mère, et la garde diurne d'une grand-mère.

★

Après celle de Bamako, l'enquête menée à Accra nous permet finalement de qualifier les profils résidentiels urbains à deux niveaux d'analyse. La composition

6 Les jeunes qui passent la nuit sous les vérandas attenantes aux pièces surchargées occupées par leurs tuteurs, quand ce n'est pas dans la partie découverte des cours, définissent une véritable catégorie politique sous la plume de journalistes ghanéens: celle des pauvres ou des *small boys* soumis à la débrouille urbaine.

territoriale de la ville pose d'abord le problème de la diffusion du fait locatif et du renouvellement des parcs immobiliers; les positions des ménages se mesurent ensuite au regard de leur voisinage, l'habiter s'avérant un analyseur fort – et de plus en plus sollicité – de leur engagement plausible ou impossible dans la gestion « participative » de la ville.

Même si de nouvelles associations de propriétaires résidents accompagnent la progression du front périurbain d'Accra et s'impliquent dans un réel lobbying en faveur d'équipements de proximité [Gough, Yankson, 1997], les bailleurs de fonds de la « régénération » urbaine se trouvent en ville face à une majorité de locataires, plus mobiles dans la durée de leur vie active<sup>7</sup>, et de *free holders* souvent paupérisés. Aucun des trois types immobiliers – cours, maisons indépendantes et *flats* – n'échappe en outre à la problématique de la cohabitation, qu'elle relève de collectifs familiaux larges ou d'opportunités locatives, ce qui place la gestion des environnements de proximité face à des solvabilités fort inégales. Avec une location si diffuse jusqu'à concerner plus de la moitié des unités résidentielles, on retrouve dans la capitale du Ghana une progression comparable à celle du Mali. Et pourtant, les formes sociales de la propriété et de la location apparaissent diversement construites dans ces contextes, côtier et soudanien, de l'Afrique occidentale, tributaires d'histoires coloniales différentes. Derrière une commune traduction du terme de « logement à titre gratuit », les *free holders* ghanéens bénéficient d'une catégorie statistique propre qui n'est pas l'équivalent des « hébergés » du recensement malien<sup>8</sup>. En majeure partie, les usufructiers de patrimoines lignagers sont assimilés à Bamako à des « propriétaires », tandis qu'ils sont bien distincts, à Kumasi et Accra, des « *owners* » individualisés. Un volant d'entre eux relève cependant de formules composites d'hébergement sur des durées plus courtes. Légitimités communautaires durables d'une part, sécurisations bricolées d'autre part: il est difficile de toujours faire la part des choses dès lors que l'on passe du statut d'occupation des chefs de ménage à la composition de ces ménages. Les relations entre conjoints, qui relèvent au Ghana d'héritages culturels variés, sont notamment au cœur d'une superposition très imparfaite des arrangements résidentiels et des dépendances domestiques.

Un regard à la loupe, l'angle d'observation des îlots résidentiels, se révèlent alors utiles pour mettre à jour les facteurs qui engagent l'organisation globale de la métropole et les ambivalences du marché du logement. Deux politiques s'esquissent finalement, en creux, face à cette « exception » ghanéenne qui a placé la catégorie des *free holders* au cœur de la statistique résidentielle: faciliter l'accès à une propriété neuve et individualisée, d'initiative privée, dans les marges périurbaines pour désengorger les plus vieux patrimoines du bâti ancien; ou renforcer l'effort public de construction locative, accroître le parc des *flats* pour réduire les charges des cours. Les choix restent encore imprécis et les obstacles nombreux.

7 Parmi les locataires, plus de 63 % des individus de plus de 20 ans – contre 40 % chez les *free holders* – ont expérimenté une mobilité interne à la capitale (au moins un changement de quartier ou de localité dans Greater Accra Region).

8 Celui de 1987 n'identifie que 10 % de ménages hébergés dans le district de Bamako, contre 46 % de propriétaires.

## BIBLIOGRAPHIE

- ACCRA PLANNING AND DEVELOPMENT PROGRAMME [1990], *Demographic Studies and Final Projections for Accra Metropolitan Area*, Legon, Ministry of Local Government, Town and Country Planning Department, United Nations Development Programme, United Nations Centre for Human Settlements, University of Ghana, Department of Geography and Resource Development, 216 p.
- ACCRA PLANNING AND DEVELOPMENT PROGRAMME [1992], *Strategic Plan for the Greater Accra Metropolitan Area*, Accra, Ministry of Local Government, Town and Country Planning Department, United Nations Development Programme, United Nations Centre for Human Settlements, 202 p.
- ACQUAH I. [1958], *Accra Survey. A Social Survey of the Capital of Ghana, Formerly Called the Gold Coast, Undertaken for the West African Institute of Social and Economic Research, 1953-1958*, London, University of London Press Ltd, 176 p.
- BERTRAND M. [1999], « Bamako (Mali): habitat de cour et mobilités résidentielles », *Espace, Populations, Sociétés*, 1: 119-138.
- BONVALET C., GOTMAN A. (éd.) [1993], *Le Logement. Une histoire de famille*, Paris, L'Harmattan, 167 p.
- BORTEI-DOKU ARYEETEY E. [1995], « Kinsfolk and Workers: Social Aspects of Labour Relations among Ga-Dangme Coastal Fisherfolk », in *Dynamique et Usage des ressources en sardinelles de côtier du Ghana et de la Côte d'Ivoire*, Paris, Orstom: 134-151.
- CAHIERS D'ÉTUDES AFRICAINES [1981], « Villes africaines au microscope », 81-83, XXI (1-3).
- GHANA STATISTICAL SERVICE [1995], *Analysis of Demographic Data (1984 Census)*, vol. 1, 244 p.
- GOUGH K.V., YANKSON P.W.K. [1997], *Continuity and Change: Socio-Economic and Environmental Consequences of Urban Growth in the Peri-urban Area of Accra*, Ghana, Final report to the Danish Council for Development Research, 88 p.
- KILSON M. [1974], *African Urban Kinsmen. The Ga of Central Accra*, London, C. Hurst and Company, 122 p.
- KONADU-AGYEMANG K.O. [1991], « Reflections on the Absence of Squatter Settlements in West African Cities: the Case of Kumasi, Ghana », *Urban Studies*, 28 (1): 139-151.
- KONADU-AGYEMANG K. [2001], « A Survey of Housing Conditions and Characteristics in Accra, an African City », *Habitat international*, 25: 15-34.
- KORBOE D. [1992], « Family-houses in Ghanaian Cities: to Be or Not to Be? », *Urban Studies*, 29 (7): 1159-1172.
- PEIL M. [1976], « African Squatter Settlements: a Comparative Study », *Urban Studies*, 13 (1): 155-166.
- TIPPLE G. [1982], *Housing in Kumasi. A Survey of Households in Low Income Areas*, Kumasi, University of Science and Technology, Department of Planning, 68 p.
- TIPPLE G. [1987], *The Development of Housing Policy in Kumasi, Ghana, 1901 to 1981, with an Analysis of the Current Housing Stock*, University of Newcastle upon Tyne, School of Architecture, 93 p.
- TIPPLE G., KORBOE D., GARROD G., WILLIS K. [1999], « Housing Supply in Ghana: a Study of Accra, Kumasi and Berekum », *Progress in Planning*, Pergamon, Elsevier, 51: 253-324.
- TRIBILLON J.-F. [1988], « Le logement du peuple par le peuple: le locatif populaire en Afrique et dans le Tiers Monde. Faits et politiques », *Revue Tiers-Monde*, XXIX (116): 1135-1146.
- WILLIS K.G., MALPEZZI S., TIPPLE A.G. [1990], « An Econometric and Cultural Analysis of Rent Control in Kumasi, Ghana », *Urban Studies*, 27 (2): 241-258.





## Des individus dans la ville : les transitions résidentielles à Bogota

*Daniel Delaunay, Françoise Dureau \**

Depuis deux décennies, l'analyse quantitative de la mobilité résidentielle intra-urbaine privilégie la dimension temporelle, laissant en suspens la question ancienne du choix du lieu, de la destination du changement de résidence [Simmons, 1968]. Une des raisons de cette prédominance du temps sur la localisation pourrait se trouver dans le fait que les progrès les plus substantiels de la recherche sur la mobilité sont à mettre au crédit de l'analyse statistique biographique [Brun, 1993] : elle repose précisément sur l'emploi des modèles de durée [Courgeau, Lelièvre, 1989]. C'est ainsi que se sont trouvés privilégiés les facteurs ou variables associés aux trajectoires biographiques : étapes de cycle de vie, carrière professionnelle ou histoire familiale. Cause ou conséquence de cet oubli, la plupart des analystes français ont longtemps partagé la conviction que la localisation importait peu dans le choix résidentiel urbain [Brun, 1990]. L'espace compterait moins, conformément à ce qui est communément admis [Bonvalet, Fribourg, 1990], que les caractéristiques attendues du logement, son statut d'occupation, voire la proximité de parents. Pourtant, des travaux plus récents, basés sur une vingtaine de métropoles du Sud et du Nord, suggèrent que « la localisation est bien une variable essentielle des stratégies résidentielles, traduisant les différentes échelles des pratiques spatiales des citadins, dont on ne saurait réduire le rôle à celui de relais des autres attributs du logement » [Bonvalet, Dureau, 2000]. Cet argument sera développé à propos de la ville de Bogota, dont les mobilités résidentielles ont fait l'objet d'une enquête biographique en 1993<sup>1</sup>.

Bien sûr, le désir de changer de lieu de résidence n'est qu'un élément parmi d'autres des choix résidentiels, une des composantes de la mobilité. Vouloir un autre logement pour répondre aux besoins d'une famille qui s'agrandit, accéder à la propriété ou revenir à la location, peuvent être aussi à l'origine d'un changement résidentiel. S'éloigner d'un ménage hôte (celui des parents pour les enfants, par exemple) ou au contraire revenir chez des familiers composent d'autres occasions

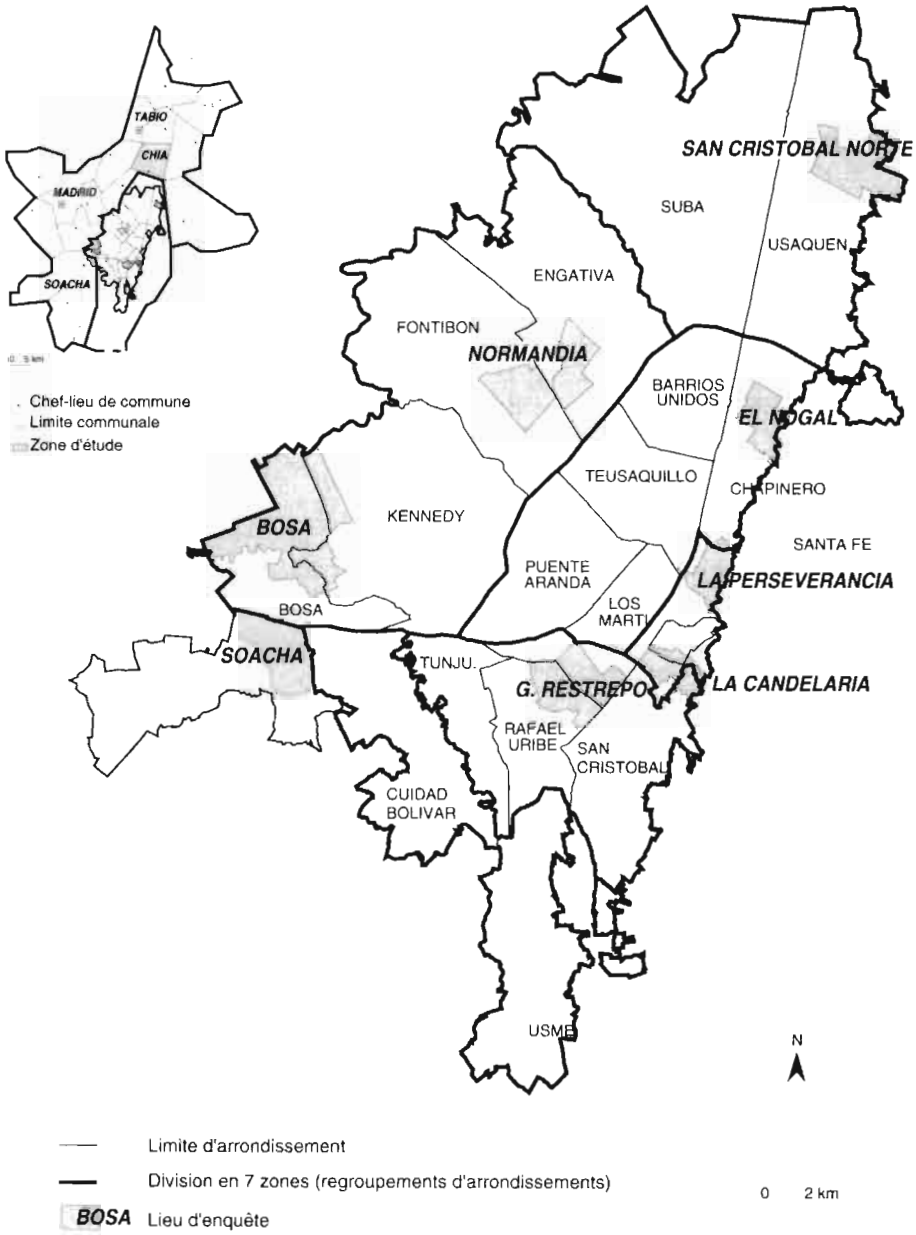
---

\* Respectivement démo-économiste et géographe-démographe, directeurs de recherche IRD, UR « Mobilités et recompositions urbaines », centre IRD d'Île-de-France.

1 Cette enquête s'inscrivait dans le cadre d'un programme de recherche mené par une équipe franco-colombienne co-dirigée par F. Dureau (Orstom) et C.E. Florez (Cede), dans le cadre d'un accord de coopération scientifique entre l'Institut de recherche pour le développement et le Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico de l'Université des Andes.

Figure 1 – Divisions administratives et lieux d'enquête

Les lieux d'enquête dans l'aire métropolitaine



de déménagement. Et puisque plusieurs motivations sont susceptibles d'être associées dans un seul déplacement, il devient difficile d'isoler statistiquement l'importance propre du choix du lieu dans la ville. La première difficulté est bien méthodologique, car il s'agit d'inscrire dans l'espace l'analyse de trois ensembles de biographies. La section suivante propose une révision statistique élémentaire des caractéristiques individuelles qui changent la mobilité résidentielle. Elle s'appuie sur trois biographies: celui du changement de logement, celui du changement du statut d'occupation et enfin celui de l'autonomie de l'individu interrogé en matière de logement, elle-même définie par sa relation avec le chef de ménage. La notion de séjour résidentiel considère en effet l'hébergement comme une modalité à part entière, aux côtés de la propriété et de la location.

Ce premier pas dans la décomposition de la mobilité et dans l'analyse des durées de séjour résidentiel débouche, dans un second temps, sur l'examen en propre de la géographie des déménagements. On distingue ceux qui se déroulent dans la proximité et ceux réalisés hors du quartier. L'analyse repose sur un découpage spatial de la ville en trois niveaux emboîtés: le plus fin est celui du secteur de recensement (plus de 600 au recensement de 1993); les 19 arrondissements de Bogota ont été ensuite regroupés en sept grandes zones, selon leur position centrale/périphérique et septentrionale/méridionale. Les logiques de localisation des individus dans la ville sont reconstituées à l'aide de cartes déduites des itinéraires biographiques et de la composition dynamique de Bogota. C'est donc la confrontation des histoires individuelles et de celle de la ville qui retiendra l'attention.

## **Les composantes et le traitement spatio-temporel de la mobilité résidentielle**

L'objet de l'analyse statistique est donc la mobilité résidentielle. Elle est mesurée par la durée du séjour ou la probabilité d'un déménagement (selon les deux principales formulations des modèles de durée). Les biographies qui la décrivent sont issues d'une enquête par sondage réalisée en 1993 auprès de 1031 ménages dans onze lieux d'enquête: sept situés au sein du district de Bogota et quatre localisés dans les communes de la périphérie métropolitaine<sup>2</sup> (*figure 1*). L'échantillon n'est pas représentatif de toute la population de la ville, moins encore de tous les espaces habités [Dureau, Florez, 1999]. Néanmoins, ces lieux d'enquête représentent chacun au mieux un type de peuplement de la zone métropolitaine<sup>3</sup>. Dans chaque ménage de l'échantillon, la trajectoire d'un individu adulte de plus de 18 ans a été retracée. Tous les traitements statistiques – c'est le cas pour les modèles de Cox utilisés – utilisent les pondérations déduites du plan de sondage.

---

2 Le territoire colombien est composé de 32 départements divisés en *municipios* (communes), et du district capital de Bogota. La capitale a en effet un statut juridico-administratif particulier; son district est constitué de 19 arrondissements urbains et de la zone rurale du Sumapaz. L'aire métropolitaine de Bogota n'a pas de reconnaissance légale. Pour cette étude, nous avons ajouté au district de Bogota 17 communes voisines, composant la « périphérie métropolitaine ».

3 Sans entrer dans une description de chacun de ces types, rappelons plutôt les principaux éléments de leur différenciation: la position dans la ville, la composition sociale de la population, la forme de production des logements et la dynamique démographique et spatiale en cours.

Un point délicat de méthode était de distinguer les quatre composantes retenues de la mobilité, alors que plusieurs sont susceptibles de justifier un même déménagement. En effet, un individu qui souhaite changer de quartier sera amené en même temps à changer de logement, peut-être de statut d'occupation. Or, pour isoler les quatre dimensions de la mobilité, nous ne disposons que de trois biographies indépendantes. Tout d'abord, le calendrier des changements de logement, avec la notification du lieu dans la ville. Rappelons que les déménagements de proximité, effectués au sein du quartier, ont été isolés, cela afin de distinguer le choix du lieu du choix de logement. La deuxième biographie retrace les modifications du statut d'occupation du domicile. Elles coïncident souvent avec les changements de logement et de lieu, mais pas nécessairement puisqu'un locataire peut devenir propriétaire de son logement sans le quitter. De même, la majorité des déménagements s'effectue à statut d'occupation inchangé. Enfin, la dernière composante utilisée concerne la relation de la personne enquêtée avec le chef de ménage qui l'accueille. Ainsi se dégagent des situations d'indépendance résidentielle ou, au contraire, un statut d'hébergement.

Ces trois biographies sont donc combinées pour définir une succession de séjours résidentiels. Si un occupant acquiert en propriété le logement qu'il habitait en tant que locataire, l'analyse considère qu'il débute ainsi un nouveau séjour puisqu'un des états a changé. Il en est de même d'un enfant qui décide de rester chez ses parents après 25 ans, même s'il est marié.

La prise en compte de l'autonomie résidentielle de l'individu (troisième biographie) est rendue possible et nécessaire par deux caractéristiques de l'enquête. Parce que celle-ci relève le cursus résidentiel des habitants de Bogota depuis leur naissance, se pose la question du moment de la décohabitation, date à laquelle les individus choisissent, en toute indépendance, leur logement, sa localisation et son statut d'occupation. Et parce que les biographies sont individuelles (un individu choisi par un système de quotas dans le ménage<sup>4</sup>), se rencontrent des situations singulières : des membres de la famille nucléaire sont en situation de cohabitation « naturelle », mais pas des domestiques ou des parents et amis qui peuvent choisir, eux en toute autonomie, ce mode de résidence. Dans les traitements statistiques proposés, cet hébergement considéré indépendant est déduit de la biographie des relations de parenté de l'individu avec le chef de ménage, selon deux critères : l'âge (être adulte) et la position familiale dans l'unité résidentielle (ne pas appartenir à la famille nucléaire). Sont considérés comme autonomes tous les chefs de ménage et leurs conjoints, à partir de 15 ans, du fait même de constituer une famille nucléaire. Pour les ascendants et collatéraux du chef de ménage, oncles et tantes, ainsi que les personnes non apparentées (notamment les employés domestiques), on suppose que l'autonomie résidentielle est acquise dès l'âge de 20 ans. Leur condition parentale fonde ici la présomption d'indépendance. Pour la même raison, *a contrario*, cette limite est repoussée à 25 ans pour les enfants, petits-enfants, neveux et nièces... qui restent dans le logement de leurs

4 Quand l'enquête biographique s'adresse au chef de ménage, elle n'est pas à proprement parler individuelle et certaines situations, notamment de dépendance résidentielle, ne seront pas saisies.

parents. Pour ceux-ci, on considère que ne pas partir est un choix de résidence : une nouvelle étape résidentielle commence alors à cet âge, mais sous le statut d'hébergé. Dans les faits, passé 25 ans, tout le monde est considéré comme autonome<sup>5</sup> et défini par l'un des trois statuts : résider dans un logement occupé à titre a) de propriétaire, b) de locataire, sous-locataire, occupant de fait ou usufruitier, ou bien, c) être hébergé mais en situation autonome. Ce qui peut passer pour un raffinement de mesure repose sur des bases très réalistes dans les situations, fréquentes en Colombie, où l'hébergement auprès de familiers est une réponse aux difficultés, soit individuelles (rupture familiale, perte d'emploi) soit structurelles (insécurité ou crise économique).

Modéliser la dimension spatiale des biographies individuelles, en plus de leur dimension temporelle, ouvre donc plusieurs perspectives : une analyse contextuelle multiniveaux et le questionnement, par une cartographie agrégée des itinéraires individuels, de l'espace parcouru et de sa composition [Delaunay, 2001].

### **Une mobilité résidentielle étonnamment indépendante des caractères individuels**

Quand la totalité de la trajectoire biographique est suivie, deux types de traits individuels sont susceptibles d'être discriminants de la mobilité résidentielle. Ceux qui, changeant au cours de la vie, d'un état résidentiel à l'autre, expliquent la variation des durées de séjour : il s'agit de l'âge associé au cycle de vie, la succession des situations matrimoniales ou professionnelles, la taille de la famille ; ceux-ci seront d'abord envisagés. D'autres caractères individuels, comme le sexe ou la génération, sont au contraire stables et se répètent à l'identique à chacune des étapes résidentielles. Leur influence participe d'un effet contextuel de l'individu à l'égard des événements qui composent sa vie.

Ces deux ensembles d'effets ont été testés, par l'application du modèle de Cox (à risques proportionnels) considérant la variance des paramètres, aux séjours résidentiels reconstruits à partir de la combinaison des trois calendriers biographiques annoncés<sup>6</sup>.

#### *La différenciation des séjours résidentiels*

Dans le cursus résidentiel de la personne, la succession des déménagements se présente dans un ordre qui indique si les séjours tendent à s'allonger ou non. Un effet positif du rang sur les durées suggère la sédentarisation des individus satisfaits de leurs conditions de logement. En réalité, on ne retrouve dans les rangs élevés que les individus très mobiles. C'est ce dernier phénomène qui l'emporte dans l'estimation statistique qui, au demeurant, n'est pas significative.

---

5 Mais cette autonomie a pu être acquise avant, conformément à ce qui est dit. Ces repères sembleront peut-être arbitraires ; ils cherchent seulement à lever la difficulté, récurrente dans les études biographiques, de fixer le début de la carrière résidentielle [Antoine *et alii*, 1999 : 50]. Il convenait de fixer les moments charnières des cursus résidentiels, notamment la décohabitation et l'hébergement [Bonvalet, Lelièvre, 2000].

6 Seules les valeurs les plus significatives des différents modèles sont retenues dans le cadre de cet article.

L'âge au moment du séjour résidentiel est une variable moins simple à interpréter qu'il n'y paraît. D'une part, elle traduit une position dans le cycle de vie, professionnel ou matrimonial, au calendrier et à l'impact complexes. D'autre part, il faut rappeler que la structure par âge de l'échantillon est déformée par l'entrée des individus en situation d'autonomie résidentielle vers 20-25 ans (selon leur lien avec le chef de ménage). Ces raisons ont fait préférer la durée dans le cursus résidentiel, plutôt que l'âge, pour expliquer la variation des durées de séjour. Les années sont décomptées à partir du début de la première étape : un compteur du cycle résidentiel en quelque sorte. Cette ancienneté infléchit la mobilité à la baisse, de 3 à 4 % par an<sup>7</sup>. Au-delà de quinze années de cursus, le risque d'un changement résidentiel a diminué de plus de moitié, confirmant un phénomène de sédentarisation. On imagine que celle-ci est renforcée par l'accession à la propriété ; pour les propriétaires, de fait, la probabilité d'un changement résidentiel est réduite d'environ un tiers tous les cinq ans, alors que la réduction n'est que de 24 % pour les locataires à partir d'une quinzaine d'années. Pour les hébergés, enfin, la tendance à la baisse de la mobilité est modérée et surtout instable ; la remontée observée en fin de période pourrait correspondre à l'accueil de personnes devenues seules ou âgées.

Rappelons que l'enquête s'adresse à un individu sélectionné par quota dans chaque ménage de l'échantillon. Celui-ci représente donc un large éventail des positions au sein du groupe domestique, et donc des stratégies individuelles de résidence<sup>8</sup>. Ne pas être chef de ménage se traduit par un risque supplémentaire d'instabilité résidentielle. Pour le conjoint, ce risque augmente de 30 % du fait de l'instabilité conjugale. Les enfants et assimilés qui n'ont pas quitté le domicile parental à 25 ans multiplient par 1,7 la probabilité d'interrompre leur hébergement. Leur mobilité résidentielle est du même ordre que celle des autres parents. Nombre de ces enfants sont en effet recueillis par leurs parents à l'issue d'un parcours résidentiel autonome (à la suite d'un accident conjugal ou professionnel par exemple), à l'instar des collatéraux ou ascendants du chef de ménage. L'hébergement traduit donc une mobilité à la logique distincte. Enfin, les individus non apparentés au chef de ménage présentent une mobilité résidentielle deux fois plus élevée que celle des chefs de ménage dans leur ensemble.

### *L'individu : premier contexte de ses séjours résidentiels*

Du point de vue de la modélisation statistique des séjours, les variables individuelles stables (le sexe, la génération...) sont répétées à l'identique pour chaque étape résidentielle. Leur influence contextuelle doit être évaluée à l'aide d'estimateurs robustes de la variance. Pour les caractères changeants, dont on ignore les évo-

7 Les pourcentages indiqués ici et dans la suite du texte se réfèrent à des modifications relatives du risque d'une interruption du séjour. Cette métrique découle directement de l'emploi des modèles semi-paramétriques de Cox pour l'analyse des durées. Une augmentation du risque implique un raccourcissement de la durée du séjour ou de l'étape, en d'autres termes un accroissement de la mobilité.

8 L'inconvénient est qu'il est exclu de rendre compte du contexte domestique car l'individu change de ménage d'accueil au cours de sa vie.

lutions passées, c'est affaire d'appréciation; certaines sont quasi stables (le niveau scolaire atteint par exemple) ou trop instables pour les inclure dans l'analyse (l'état civil saisi au moment de l'enquête est dans ce cas). À des fins de simplification, la catégorie socio-professionnelle sera également considérée comme stable<sup>9</sup>.

Considéré globalement, le fait d'être homme ou femme n'introduit pas de différence, ou si peu, que la taille de l'échantillon n'autorise pas à l'établir. Mais évaluer l'effet du sexe, tout en contrôlant l'incidence négative de l'état de conjoint sur la durée des séjours, fait apparaître les femmes – majoritaires dans cette catégorie – comme sensiblement moins mobiles que les hommes. Si l'on en croit les mesures statistiques de l'enquête, les générations anciennes ont été, dans l'ensemble, plus stables. C'est aussi un biais de l'analyse puisque les jeunes cohortes de l'échantillon sont exclusivement interrogées sur la partie initiale, et la plus mouvementée, de leur itinéraire résidentiel. L'analyse par génération le montre pour les individus âgés de 20 à 39 ans au moment de l'enquête; pour les cohortes qui suivent et celles qui précèdent, la mobilité moyenne est moindre. Et rien n'assure de la continuité de l'évolution passée pour affirmer que la mobilité résidentielle de ces individus se tassera de la même manière que celle de leurs parents.

Bon indicateur de la position sociale, le niveau scolaire n'infléchit pas les mobilités mesurées, et ce de manière plutôt inattendue: relativement à une scolarité primaire incomplète, les autres niveaux de scolarité n'introduisent pas de différence, à l'exception des études universitaires complètes qui favorisent de 20 % la mobilité de leurs bénéficiaires. On note bien une très légère tendance à l'accroissement de la mobilité avec l'élévation du niveau scolaire, mais avec deux chances sur trois que la variation soit nulle. Une telle uniformité de la mobilité, quelle que soit la position socio-économique, cache probablement une différence fondamentale: les changements résidentiels seraient l'expression d'un choix pour les mieux nantis, d'une contrainte pour les autres, ne serait-ce que pour ceux qui doivent déménager faute de pouvoir payer leur loyer. Cependant, introduire le statut d'occupation du logement dans le modèle, pour en juger, n'apporte pas de réponse en ce sens. L'absence d'effet de la scolarisation justifie en tout cas de tester la catégorie socio-professionnelle au moment de l'enquête, bien qu'elle soit susceptible d'évoluer – encore que modérément – au cours de la vie. Ici encore, la hiérarchie sociale des professions ne change aucunement l'intensité de la mobilité résidentielle, même lorsque l'on contrôle les différences dues aux statuts d'occupation du logement. En référence à la catégorie la plus nombreuse des petits producteurs indépendants, trois des autres catégories professionnelles se distinguent par des déménagements plus fréquents: les employés domestiques et autres travailleurs instables (risque accru de 28 %), les employés de l'administration et du commerce (37 %) et, à l'opposé de l'échelle sociale, les professions libérales (47 %).

L'absence de discrimination socio-économique de la mobilité et la faible incidence des facteurs individuels constituent des résultats inattendus. Une telle

---

9 L'enquête biographique enregistre aussi les changements d'activité économique. Mais introduire leur effet sur la mobilité résidentielle complique considérablement l'analyse du fait des nombreuses modalités des catégories socio-professionnelles. Sans compter que d'autres indicateurs, comme le niveau scolaire atteint, révèlent tout aussi bien la position sociale.

singularité (mais est-elle spécifique à Bogota?) peut s'expliquer par une limitation des études habituelles de la mobilité résidentielle. Car sa mesure biographique se limite généralement aux changements de résidence, sans considérer les changements de statut d'occupation ou d'indépendance résidentielle. En introduisant à présent ces changements, on peut faire l'hypothèse que l'hébergement n'est pas une pratique socialement homogène.

### *Changements de logement, changements de statut*

Les études sur la mobilité résidentielle associent fréquemment la décohabitation et l'accession à la propriété aux changements de logement, ce qui revient à n'y voir que des trajectoires ascendantes et des promotions résidentielles<sup>10</sup>. Certains individus sont pourtant amenés à être hébergés dans un logement d'accueil après une période d'autonomie; des propriétaires choisissent de louer une résidence nouvelle. La part des mouvements ascendants est-elle majoritaire? S'observe-t-elle avec la même intensité d'un groupe à l'autre, ou selon les lieux? Le relevé biographique fournit des réponses à ces questions puisque l'on connaît, pour un même individu, les changements de statut d'occupation et d'autonomie résidentielle d'une étape à l'autre. La figure 2 en dresse l'inventaire.

Préalablement, et afin de faire le lien avec la mobilité résidentielle *stricto sensu*, remarquons que 92 % des étapes telles que nous les définissons s'accompagnent d'un déménagement dans un nouveau logement. Le reste, soit les modifications de statut au sein du même logement, se partage pour moitié entre de nouvelles relations de parenté avec le chef de ménage et une modification du seul statut d'occupation pour l'autre moitié. À l'opposé, la mobilité physique proprement dite

Figure 2 – Changements de statut d'occupation du logement

Type de changement	Répartition totale (%)	Répartition relative selon le statut d'origine (%)
Hébergement vers hébergement	4,7	24
Hébergement vers location	8,2	43
Hébergement vers propriété	6,4	33
Location vers hébergement	1,8	3
Location vers location	47,1	71
Location vers propriété	17,1	26
Propriété vers hébergement	0,5	3
Propriété vers location	3,0	21
Propriété vers propriété	11,2	76
Total (1 640 observations)	100,0	

Source: enquête « Mobilité spatiale à Bogota », Cede-Orstom, 1993.

10 Dans les contextes mexicain et colombien, les travaux de Coulomb [1995] et ceux de Jaramillo et Parias [1998] abordent néanmoins la question des passages de la propriété à la location, mais sans bénéficier de l'apport de collectes biographiques.



n'est pas nécessairement associée à un nouveau statut. Deux fois sur trois, les individus déménagent tout en conservant le même statut d'occupation : 63 % de la mobilité s'effectue à statut inchangé et près de la moitié des événements observés se déroulent au sein du secteur locatif. La composante « physique » de la mobilité résidentielle joue donc un rôle majoritaire par rapport à la composante « statutaire »<sup>11</sup>.

De tous les statuts, c'est la propriété qui est la plus constante ; s'ils déménagent, les trois quarts des propriétaires conserveront ce statut résidentiel, le reste louera et une proportion négligeable acceptera l'hébergement. De même, 71 % des locataires resteront dans le secteur locatif. En revanche, les personnes accueillies privilégieront la location (43 %) et un tiers s'orientera vers la propriété ; l'hébergement semble favoriser l'accession à la propriété, par le biais de l'épargne, comme l'a montré une étude à Santiago du Chili [Paquette-Vassaili, 1997].

Les changements résidentiels « promotionnels » de la location vers la propriété sont par ailleurs confirmés avec six fois plus de transitions en ce sens que celles qui « rétrogradent » les propriétaires à la condition de locataire. Mais ces derniers représentent un propriétaire sur cinq, ce qui ne doit pas être écarté. Enfin, le fait que les personnes hébergées réalisent près d'un changement sur cinq conforte le bien-fondé de l'identification de ce statut à part. Mais on quitte rarement cette situation pour la retrouver, les retours en situation de dépendance résidentielle ne représentant qu'un peu plus de 2 % des cas<sup>12</sup>.

À son tour, le statut influe sur la durée des séjours résidentiels : le fait d'être locataire multiplie par quatre la probabilité d'écourter le séjour, celui d'être hébergé un peu plus encore. Mais la différence entre ces deux statuts n'est pas avérée par l'échantillon et il convient de reconnaître que ces appréciations chiffrées sont faussées par le fait que la durée de l'étape est en partie définie par le changement de statut. Pour éviter ce biais, le type de changement (*figure 2*) peut être traité comme une modalité quelconque, sans les contraintes inhérentes à la modélisation des durées<sup>13</sup>. Pour les changements de logement sans modification du statut d'occupation, la location et l'hébergement n'impliquent alors plus qu'un doublement du risque de déménager, soit une mesure plus modérée que la précédente. Plus réaliste, elle n'en est pas pour autant tout à fait satisfaisante sur le plan statistique car la sélection de ces cas « purs » de mobilité physique entre logements n'est pas aléatoire.

La distinction entre ces deux changements, de logement et de statut résidentiel, apporte en outre des précisions sur la question, non résolue plus haut, de l'absence de discrimination socio-économique. On se souvient que ni l'éducation ni

11 Ce résultat rejoint les observations qui soulignent l'importance des mobilités résidentielles « neutres », dans les villes françaises, relativement aux mobilités « promotionnelles » [Lévy, Haumont, 2001 : 65].

12 Au vu d'observations postérieures à l'enquête Cede-Orstom, les retours au statut d'hébergé semblent avoir fortement augmenté depuis la fin des années quatre-vingt-dix, en raison de la crise économique colombienne qui affecte à la fois l'emploi et le système de crédit immobilier.

13 Les modèles de durée traitent la distribution non normale des temps de séjour et les sorties d'observation avant que l'événement ne se produise. Avec la description des changements, nous passons à une analyse statistique « classique » qui suppose deux séjours. Peu important alors leur durée et les troncatures d'observation.

*Figure 3 – Changements résidentiels selon le niveau scolaire*

Niveau scolaire	Sans	Primaire	Secondaire	Universitaire	Total
Changement de logement :					
– avec changement de statut	29,2	32,6	40,7	42,1	36,9
– sans changement de statut	70,8	67,4	59,3	57,9	63,1

Ce tableau a été construit sur la totalité du parcours résidentiel, pour les personnes qui ont effectué au moins un changement.

Source : enquête « Mobilité spatiale à Bogota », Cede-Orstom, 1993.

les catégories socio-professionnelles n'expliquaient l'hétérogénéité des séjours résidentiels. La figure 3 montre comment se partagent ces deux composantes de la mobilité selon le niveau scolaire atteint. L'ascension dans l'échelle sociale, dont ce dernier rend compte, facilite en réalité les changements de statut. Les plus favorisés disposent ainsi d'une plus grande latitude de choix résidentiels : lorsqu'ils sont propriétaires, ils sont plus mobiles que les personnes pauvres dans la même situation ; à l'inverse, les populations moins favorisées sont contraintes à des changements de logement plus fréquents dans le secteur locatif, faute de pouvoir payer le loyer, en raison de conflits avec les autres locataires et de la grande instabilité de leurs unions [Dureau, 2000 : 166]. L'accession à la propriété a, en revanche, un effet dissuasif sur leur mobilité résidentielle, car la plupart des familles populaires ne disposent pas des ressources leur permettant de répéter au cours de leur vie l'acquisition d'un logement.

La catégorie socio-professionnelle entraîne une différenciation plus marquée encore. La part de la mobilité associée à un changement de statut est de 54 % pour les patrons et les cadres supérieurs, de 49 % pour les cadres moyens et techniciens, de 44 % chez les ouvriers qualifiés, mais elle tombe à 25 % pour ceux qui ne peuvent se prévaloir d'une qualification. Au bas de l'échelle professionnelle, elle n'est que de 23 % pour les employés domestiques et les travailleurs instables, de 31 % pour les petits fonctionnaires et les vendeurs.

L'ensemble de ces résultats valide donc la distinction socio-économique entre une mobilité choisie et une mobilité subie : les deux sont similaires en intensité globale mais différentes dans leurs modalités. Incontestablement, la propriété stabilise davantage les plus pauvres, mais ceux-ci sont en même temps les locataires les plus mobiles. Ces résultats convergent avec les observations menées spécifiquement auprès de locataires [Jaramillo, Parias, 1998]. Pour les ménages des classes aisées, l'accession à la propriété est à la fois plus facile et moins contraignante : autant de raisons pour qu'elle soit privilégiée par les familles bogotaines à hauts revenus <sup>14</sup>.

14 À la fin des années quatre-vingt, la proportion de ménages propriétaires de leur logement est de 48 % dans les classes populaires, 52 % dans les classes moyennes et 73 % dans les classes aisées [Parias, 1996].

## Hors-texte



*Les DIDA flats de Delhi : immeubles collectifs construits dans les années quatre-vingt par la Delhi Development Authority à Mayapuri Vihar, un quartier périphérique dans l'est de Delhi.*  
(cliché : Surendra Rajan, 1995)



*Agence immobilière dans un immeuble de la Delhi Development Authority à Rohini, un quartier périphérique en plein développement dans le nord-ouest de Delhi.*

*La réglementation qui limite l'occupation des logements du parc public à un usage résidentiel n'est pas respectée.*

(cliché: Surendra Rajan, 1995)



*Groupe d'immeubles construits par la Delhi Development Authority dans le quartier de Mayapuri Vihar. Les appartements n'ont jamais été livrés pour occupation, du fait de la mauvaise qualité de leur construction résultant d'un scandale avec les entreprises sous-traitantes. Après plusieurs années d'abandon, la DDA a entrepris leur démolition.*

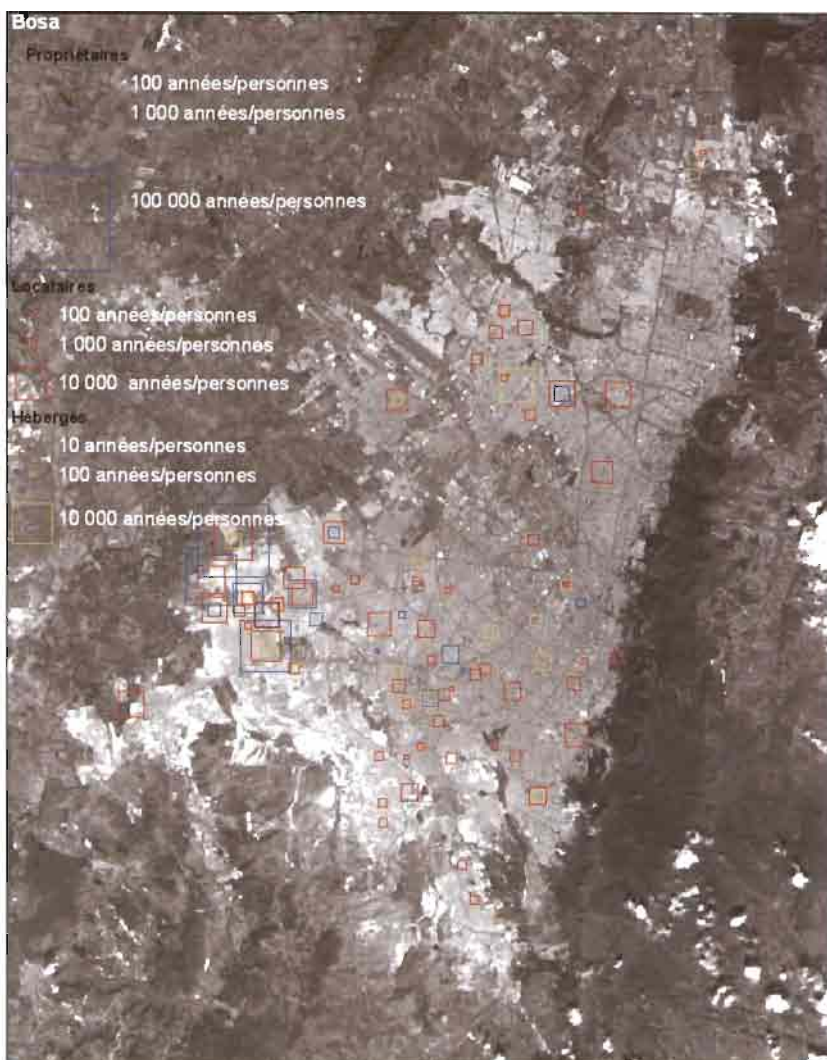
(cliché: Ruchir Joshi, 1999)



*Bogotá: la périphérie au sud de la ville, depuis les reliefs orientaux.*

(cliché: Daniel Delaunay, 2002)

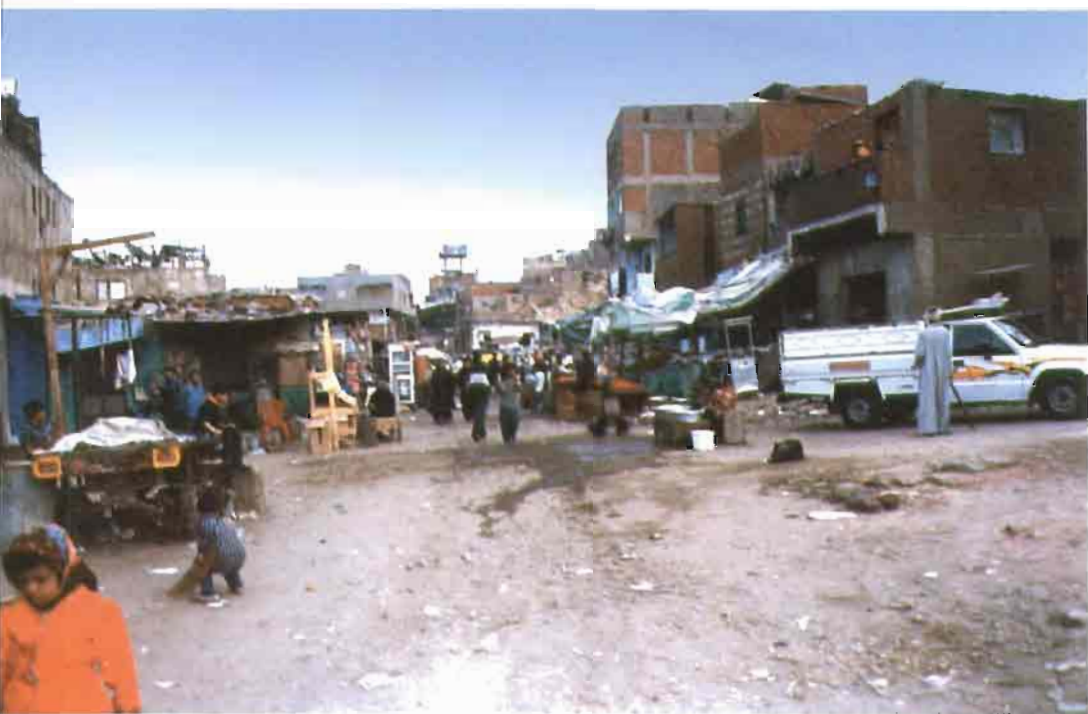




*Bosa : distribution de l'ensemble des durées de séjours résidentiels selon le statut d'occupation du logement : habitants de la zone d'enquête.*  
 (cliché : image SPOT panchromatique, 1998)



*Soacha : distribution de l'ensemble des durées de séjours résidentiels selon le statut d'occupation du logement : habitants de la zone d'enquête.*  
(cliché : image SPOT panchromatique, 1998)



*Le Caire : le marché de 'Talâtâ à Dâwîqa, ancienne périphérie cairote.*  
(cliché : Nicolas Puig, 2000)



*Le Caire: refuge à Dîwîqā. Privatisation de l'espace devant la maison: plantes vertes et présence d'une des rares antennes paraboliques du quartier.*  
(cliché: Nicolas Puig, 2002)





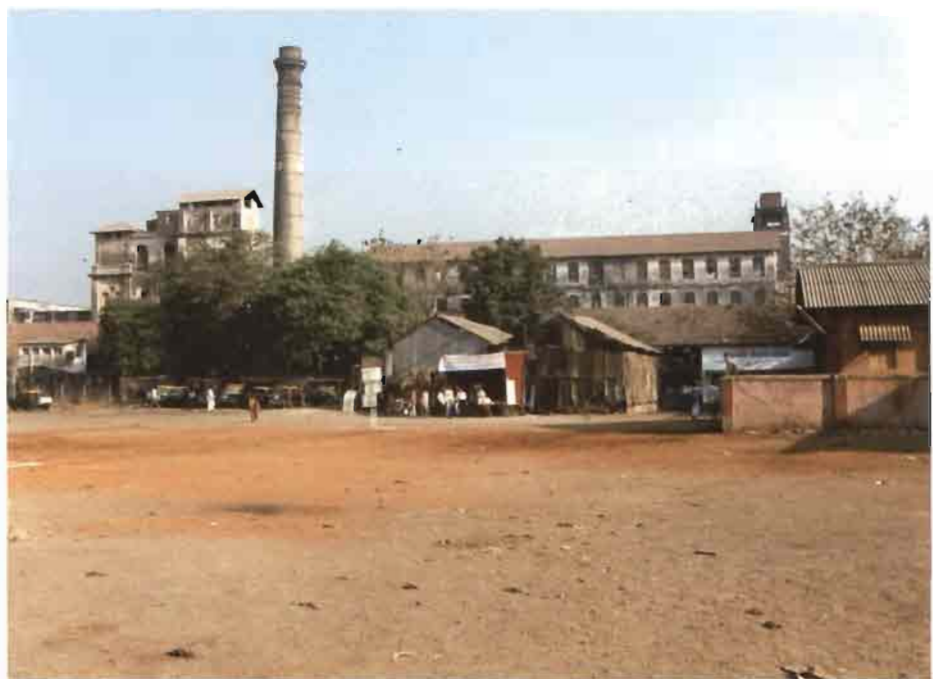
*Le Caire : différents aménagements de l'espace : à droite de la photo, des pierres prolongent le seuil de la maison sur un à deux mètres ; à gauche : pierres d'habitation et petits ateliers gagnés sur la rue.  
(cliché : Nicolas Puig, 2000)*



*Port-Élizabéth. Le backyard shack, un moyen d'accéder aux services urbains, Walmer Location.*  
(cliché: Marianne Morange, août 1998)

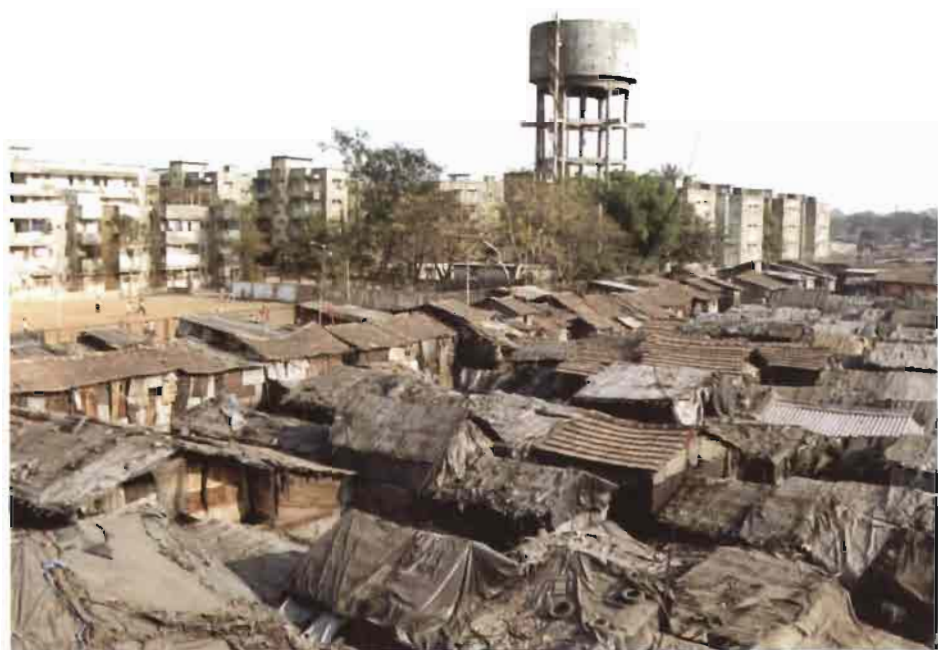


*Port-Élizabéth. La vitalité de la construction de backyard shacks dans Walmer Location.*  
(cliché: Marianne Morange, août 1998)



*Bombay: usines mortes à L.albag. Le terrain libre au premier plan provient de l'incendie de plusieurs chawls.*  
(cliché: Djallal G. Heuzé, 1994)





*Bidonville sur les terrains du rail, Matunga-sud.*  
(cliché: Djallal G. Heuzé, 1994)



*Mahim : destructions de cahutes par la municipalité de Bombay.*  
(cliché: Djallal G. Heuzé, 1994)



*Chinchpokli : extrême précarité d'un abri de trottoir.*  
(cliché: Djallal G. Heuzé, 1994)



*Dadar : « relogement » de personnes expulsées huit fois.*  
(cliché: Djallal G. Heuzé, 1996)



*Tours à Gorapdec.*  
(cliché: Djallal G. Heuzé, 1994)





*Accra : le locatif « du peuple par le peuple » : agence immobilière informelle à Lagos Town.*  
(cliché : Monique Bertrand, 2000)



*Accra : surdensification locative dans une cour d'Ashaiman, banlieue populaire de Tema : le ménage de la bailleuse bénéficie d'une antichambre, les six locataires chacun d'une pièce unique sans véranda.*  
(cliché : Monique Bertrand, 2000)





*Accra: cour de femmes dans le quartier côtier de Teshie. Les fumoirs à poissons occupent trois générations d'usufruitières sur le pas de la maison.*  
(cliché: Monique Bertrand, 2000)



*Accra: des maisons indépendantes qui restent évolutives à New Fadama: ajout de latrines domestiques ventillées à l'extérieur des murs.*  
(cliché: Monique Bertrand, 2000)



*Accra: des appartements locatifs qui n'échappent pas à la cohabitation de plusieurs ménages: SFC flat à Tema-Community 5.*

(cliché: Monique Bertrand, 2001)



*Accra: devenir propriétaire individualisé: la construction au prix fort d'un émigré international à New Gbawe, nouveau front périurbain à l'ouest d'Accra, d'abord occupée à titre gratuit par le ménage d'un gardien. Le compteur électrique est déjà visible.*

(cliché: Monique Bertrand, 2000)

## Une mobilité résidentielle localisée

Combien de déménagements seraient motivés par la volonté de changer de lieu? Ou bien, selon une approche structuraliste de la ville privilégiée par les chercheurs colombiens<sup>15</sup>, en quoi l'expansion métropolitaine, la recomposition spatiale des activités, la dynamique du parc de logements, les ségrégations résidentielles conduisent-elles à la délocalisation des habitants? Ces questions, comme le faible pouvoir explicatif des variables individuelles, justifient une lecture géographique des itinéraires résidentiels. Il s'agit de retrouver la dimension contextuelle absente de l'approche individuelle, mais aussi de retenir la localisation comme une composante à part entière de la mobilité résidentielle. La localisation dans la ville, par rapport au centre par exemple, infléchit-elle les choix individuels? Tels quartiers retiennent mieux leurs résidents, d'autres dissuadent la venue de certaines catégories d'habitants, la plupart se transforment par le brassage de la mobilité intra-urbaine. Un lieu du cursus individuel influence-t-il la destination suivante?

En 1968, Simmons rappelait les trois principes de la « spatialité » des changements de résidence: une préférence pour la proximité, la nature géographique de certaines stratégies de ségrégation ou de rapprochement social, et les contraintes dues à la croissance démographique et l'expansion de la ville. Ces hypothèses seront reprises, mais avec le souci de porter une attention particulière aux liens entre la mobilité proprement géographique et les trois autres composantes des mobilités résidentielles.

Pour ce faire, nous nous appuyons sur un matériau exploratoire important, en ne retenant cependant qu'une partie de la cartographie dynamique des trajectoires. Celle-ci a été reconstituée par lieu d'enquête, sur la base du nombre d'années/personnes<sup>16</sup> vécues dans chaque secteur de la ville. D'autres cartes issues de l'analyse des recensements de 1973, 1985 et 1993<sup>17</sup> complètent ce travail en décrivant les lieux habités dans la zone métropolitaine, les densités de peuplement et l'importance relative des statuts d'occupation. Caractériser ainsi les espaces occupés (ou évités) par la mobilité résidentielle de chaque groupe permet un lien analytique entre les itinéraires individuels et l'histoire de la ville.

### *La préférence pour la proximité*

La nette préférence pour un logement dans la proximité de l'ancien est une constante universelle [Simmons, 1968]. La définition de cette proximité permet de chiffrer la différence entre les deux premières composantes, physique et spatiale,

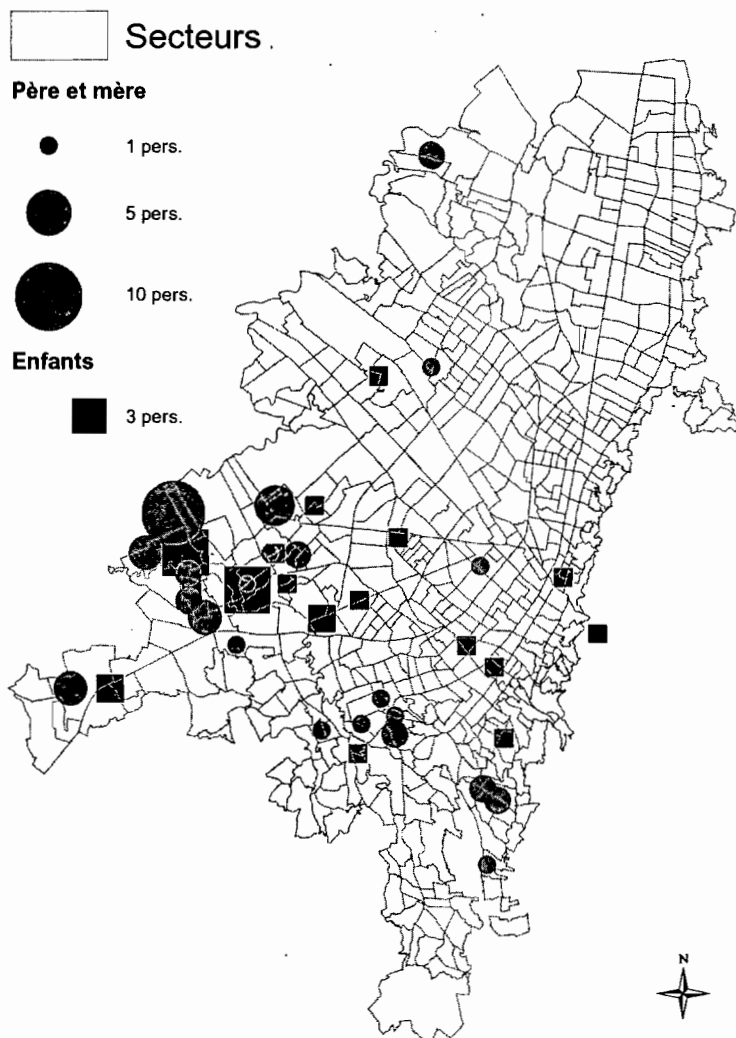
---

15 Voir en particulier les travaux produits à partir des années soixante-dix sur les formes de production du logement par Jaramillo [1992; 1994].

16 Des cartes datées des itinéraires individuels dans la ville ont été établies. Mais leur lecture difficile nous a conduits à élaborer des représentations agrégées du temps passé dans un lieu par certaines populations. Pour ce faire, on a calculé le nombre d'années/personnes par unité de lieu, soit le nombre de personnes multiplié par le nombre d'années de présence.

17 La Colombie, contrairement à la France, met à la disposition de l'analyse les bulletins individuels avec la référence des secteurs urbains de recensement. En 1985, chacun des 600 secteurs de Bogota était composé d'environ 10 à 15 îlots.

Figure 4 – Localisation de la parenté des habitants de Bosa



de la mobilité résidentielle: il suffit de considérer que les résidents qui ne changent pas de quartier... se contentent de rechercher un nouveau logement. En « refusant » la mobilité géographique, ils conservent les ressources – également localisées – du quartier: l'équipement, l'emploi, les commerces, les lieux de loisir, mais aussi le contexte familial des proches et de segments du réseau familial. Bien sûr, la mesure de la composante spatiale dépend de la délimitation de la « proximité ». Pour illustrer ce point, retenons que l'enquête dénombre quinze déménagements sur cent dans le même secteur de recensement, un quart dans le même arrondissement, un bon tiers dans la zone considérée. C'est peu, et cela indique

*a contrario* l'ampleur de la mobilité géographique à Bogota. Rappelons toutefois que l'échantillon biaise la mesure en ne représentant que onze lieux d'enquête, et non l'ensemble de la ville : les personnes qui se maintiennent dans les autres secteurs de la ville (en dehors de l'univers de l'enquête) ne sont pas interrogées.

En restant dans le quartier, l'individu maintient son rapport à l'agglomération, à un contexte familial et à ses proches : il garantit la proximité de ses réseaux familiaux. Une analyse récente de la géographie des familles bogotaines [Dureau, 2002] conclut que l'agrégation spatiale des familles s'observe à l'échelle du quartier quelle que soit la strate sociale. Le cas de Bosa, un ensemble de quartiers populaires de la périphérie sud-occidentale (*figure 4*), illustre comment les habitants tendent à préserver la relation aux ascendants et descendants proches de sorte qu'au fil du temps, les itinéraires construisent des « systèmes résidentiels familiaux », pour reprendre la terminologie proposée dans le contexte africain [Le Bris *et alii*, 1987].

### *Le poids de la ségrégation, les regroupements affinitaires*

La préférence pour un quartier, en fonction de dispositions culturelles, sociales ou ethniques, est évoquée par bien des observateurs [Benoit-Guilbot, 1982]. Certains quartiers sont « simultanément la seule localisation à éviter à tout prix, pour certains groupes sociaux, et la seule localisation possible, pour d'autres groupes » [Haumont, 1992 : 111]. Le même auteur en vient à s'interroger sur l'existence « d'unités de peuplement répondant à d'autres normes » (*ibidem* : 116). La polarisation sociale de l'espace bogotain est reconnue régulièrement, même si l'analyse du processus n'y est qu'ébauchée.

Dès les années quarante, l'opposition sociale entre le centre et la périphérie de la petite ville compacte de l'époque se double d'une ségrégation Nord/Sud, encore effective au début des années quatre-vingt-dix. Avec le processus de métropolisation, celle-ci se reproduit au-delà des limites du district, à la périphérie : les communes septentrionales accueillent une population aisée préoccupée par la qualité de leur environnement ; dans le même temps, les quartiers populaires méridionaux s'étendent sur la commune de Soacha, tandis que l'axe industriel occidental rejoint l'important secteur de la floriculture, offrant des emplois salariés à de nombreux migrants peu qualifiés. Ce processus est nuancé par la raréfaction des terres urbanisables : à partir des années quatre-vingt-dix, s'observent, quoique de façon encore limitée, des situations nouvelles de proximité entre groupes sociaux qui auparavant s'évitaient.

Les lieux à éviter, de même que ceux que l'on privilégie, apparaissent assez clairement dans les cartes construites à partir des trajectoires résidentielles. Ces cartes représentent les années passées en chaque secteur de la ville par tous les individus d'un groupe retenu. L'espace parcouru par la population résidant à Soacha en 1993 (*cf. hors-texte*) laisse en creux les quartiers de haut standing situés le long des reliefs orientaux ; à l'inverse, les familles aisées du Nogal évitent soigneusement les quartiers populaires périphériques du district.

Afin de résumer les nombreuses cartes produites, la géographie des itinéraires résidentiels a été simplifiée selon le découpage déjà évoqué de la ville en sept

Figure 5 – Résidences antérieures selon le lieu d'enquête (années/personnes)

Zone de la ville	Centre	Péri-centre Nord	Péri-centre Sud	Péri-phérie Nord	Péri-phérie Ouest	Péri-phérie Sud	Communes péri-phériques	Total
<i>Lieu d'enquête</i>								
<i>District de Bogota</i>								
La Perseverancia	84,7	8,2	2,4	0,1	2,5	0,0	1,9	100,0
La Candelaria	85,4	5,2	5,5	0,0	2,3	0,2	0,1	100,0
El Nogal	0,9	79,8	2,5	8,8	6,3	0,0	0,7	100,0
Gustavo Restrepo	3,7	5,5	77,3	0,0	7,9	3,0	1,5	100,0
San Cristobal Norte	2,2	10,4	4,5	79,5	2,0	0,0	1,2	100,0
Normandia	0,5	13,8	9,5	1,9	71,0	0,0	2,8	100,0
Bosa	0,9	7,4	9,1	0,8	75,7	2,4	2,5	100,0
<i>Périphérie métropolitaine</i>								
Soacha	1,7	9,1	16,5	1,5	13,3	3,3	54,4	100,0
Madrid	0,0	0,9	0,3	0,0	2,2	0,0	96,5	100,0
Chia	0,5	10,9	1,3	3,7	2,0	0,0	81,4	100,0
Tabio	0,3	0,2	0,4	0,1	0,0	0,0	96,0	100,0

Les valeurs en italique correspondent à la zone du lieu d'enquête.

Source : enquête « Mobilité spatiale à Bogota », Cede-Orstom, 1993.

zones. La figure 5 se lit ainsi : les personnes habitant El Nogal en 1993 (un des lieux d'enquête) ont passé 0,9 % de leur temps dans le Centre, 79,8 % dans le péri-centre Nord, 2,5 % dans le péri-centre Sud, etc. El Nogal se situe dans le péri-centre Nord, une appartenance signalée par des caractères en italique. Plus des deux tiers des itinéraires des habitants du district se concentrent dans une même zone de la ville. La concentration est particulièrement accusée pour les populations des zones d'enquête centrales (85 % des années vécues). Il en est de même dans d'anciennes communes limitrophes, Tabio et Madrid, absorbées par la métropole pour devenir des pôles secondaires périphériques. Madrid héberge des ouvriers de la floriculture, Tabio abrite les résidences prisées de vieilles familles dans un environnement de qualité. Ces deux centres anciens de peuplement maintiennent une mobilité périurbaine très différente de celle de Chia, commune qui, elle, accueille des populations aisées ayant séjourné dans la moitié septentrionale du district. Dans ce tableau, on note une exception : Soacha abrite seulement la moitié du cursus résidentiel de ses actuels habitants. Produits de l'expansion plus récente des quartiers populaires du sud de Bogota, contigus avec l'arrondissement de Bosa, les quartiers enquêtés à Soacha appartiennent aux territoires de mobilité des familles populaires du sud-ouest de la capitale [Dureau *et alii*, 1994].

Le processus ségrégatif façonne ainsi la géographie des mobilités résidentielles, comme le montrent les cartes des secteurs successivement habités par les habitants de chacun des lieux d'enquête, aux profils socio-économiques différenciés. Mais ce n'est pas le seul choix à l'œuvre car les itinéraires résidentiels ne couvrent pas l'en-

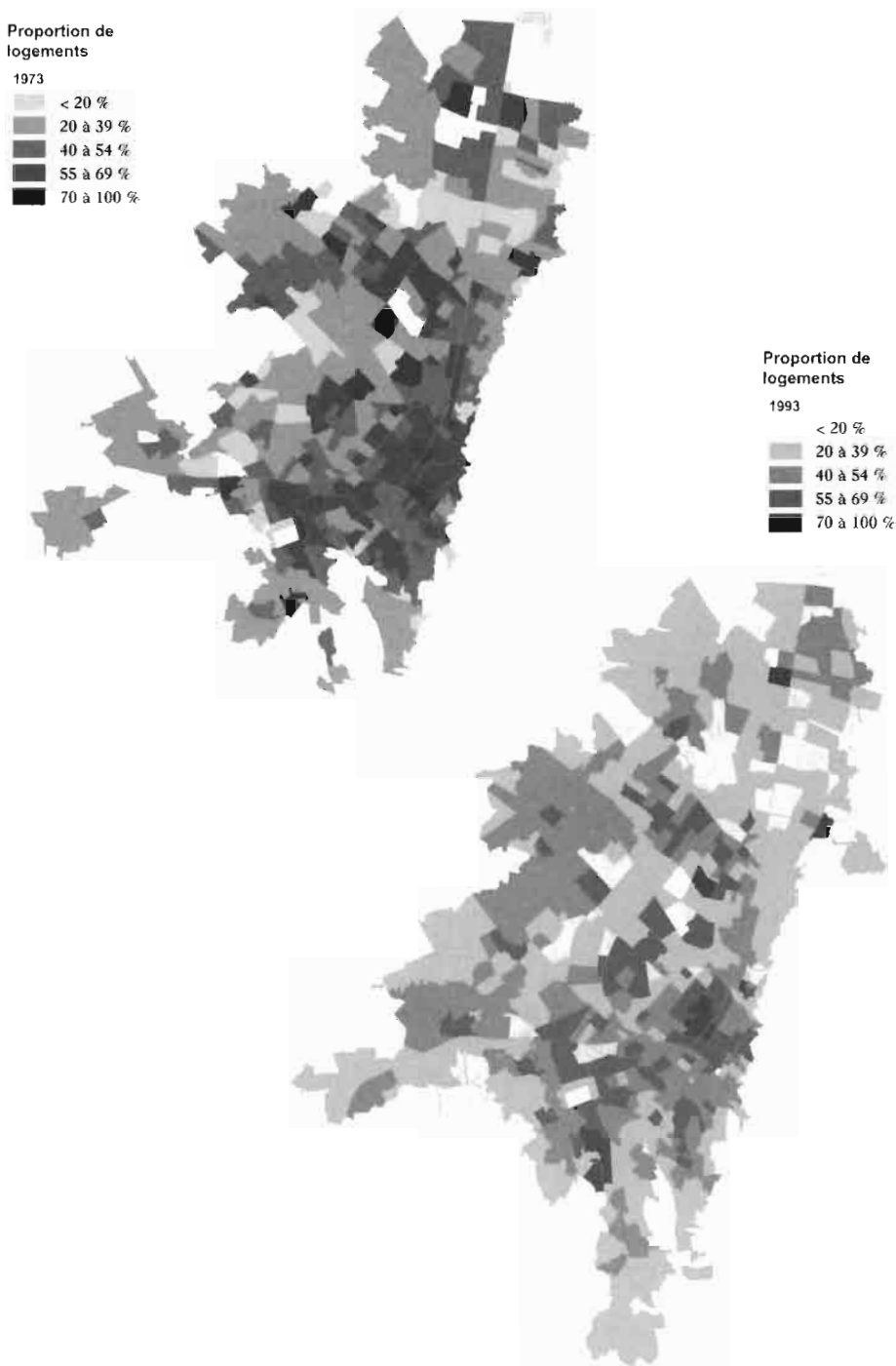
semble des lieux financièrement accessibles à un groupe social donné. Des logiques de localisation sont propres à chaque groupe. Ainsi, les quartiers populaires de la périphérie Nord n'ont-ils quasiment jamais été habités par les résidents de Bosa ou de Soacha; à l'inverse, les incursions des habitants de San Cristobal Norte sont rarissimes en périphéries Ouest et Sud. L'absence de cette dernière dans l'ensemble de l'échantillon, même chez les individus habitant à proximité (*figure 5*), témoigne à nouveau de la segmentation des circuits de mobilité résidentielle; non représentée dans notre échantillon d'enquête, cette zone de Bogota a bien été évitée par les individus dont les cursus résidentiels ont été établis antérieurement à 1993.

### *Des itinéraires dans une ville « en chantier »*

Ville ancienne par l'histoire, Bogota est une ville jeune par sa population. De cent mille habitants au début du siècle, elle stimule, à partir des années quarante, une croissance de l'ordre de 6 % annuels, nourrie d'une intense immigration d'origine rurale. En 1973, 2,9 millions de personnes y résident. Une topographie peu contraignante, en dehors des reliefs orientaux, et l'absence de contrôle foncier et urbanistique par les autorités locales en rendent l'expansion encore plus spectaculaire: Bogota est douze fois plus étendue en 1973 qu'en 1938. Puis la transition démographique et une modération des mouvements migratoires tempèrent cette vitalité dès les années soixante-dix; le croît naturel l'emporte sur l'apport extérieur de sorte que la mobilité intra-urbaine prend une part grandissante dans la dynamique du peuplement et sa composition territoriale. Le front d'expansion absorbe un nombre croissant de villages périphériques existants qui, à leur tour, diversifient les polarités de l'espace métropolitain. Conjointement, des quartiers anciennement urbanisés se transforment par densification de leur occupation. Les deux processus contribuent à façonner une métropole polynucléaire. À l'époque de l'enquête, Bogota s'étend sur plus de 40 000 hectares, compte plus de 6 millions d'habitants, et continue de croître au rythme soutenu de 3,2 % par an.

Cette métropole, en pleine croissance, compose un contexte historique changeant pour les trajectoires individuelles; il infléchit de manière diversifiée leur calendrier, bien sûr, mais aussi la géographie des itinéraires résidentiels. La jeunesse démographique de la ville fait qu'une proportion importante des individus enquêtés se trouve au début de leur cycle de vie. Leurs cursus résidentiels portent donc sur une période récente: seulement 17 % des étapes ont lieu avant 1970, et déjà 45 % après 1985. Seuls les lieux d'enquête centraux (Perseverancia, Candelaria) ou péricentraux (Gustavo Restrepo) du district comptent de plus fortes proportions d'observations antérieures à 1970; les autres sont d'anciens centres urbains de la périphérie (Tabio, Chia) absorbés par le processus de métropolisation. Celui-ci se lit dans les pyramides des âges des populations, qui reflètent l'âge des quartiers de la ville. Dès lors, les itinéraires résidentiels témoignent de l'histoire de la ville: le péricentre est occupé à partir de 1950; la périphérie à partir de 1970, son peuplement s'intensifie à partir de 1985. La concentration des séjours au centre (un tiers des années/personnes réalisées avant 1950) s'atténue au fil de l'histoire urbaine. Dès 1970, les séjours se réalisent pour 20 % des années/personnes dans les

Figure 6 -- Diffusion de la location de 1973 à 1993





arrondissements périphériques du district. De façon continue depuis 1950, le péri-centre concentre plus de 40 % des séjours, plus de la moitié jusqu'à 1970.

Cela dit, quelle configuration spatiale la mobilité résidentielle manifeste-t-elle? L'opposition d'un Nord riche et d'un Sud pauvre reste prégnante, à la fois dans les représentations des Bogotains et dans la littérature scientifique [Saldarriaga *et alii*, 1998]. Les itinéraires résidentiels confortent cette géographie, selon qu'ils parcourent le Nord ou le Sud de la ville ou le seul péri-centre. Il est notoire que les classes aisées privilégient des localisations plus nettement septentrionales dans leurs déplacements, mais les cartes révèlent deux autres axes de peuplement: l'un, en direction de l'Ouest, à partir des années soixante-dix, concerne des classes moyennes; l'autre, en direction du Sud-Ouest, est le fait des classes les plus populaires.

Les biographies recueillies à Bosa et Soacha, deux quartiers du Sud-Ouest de Bogota, illustreront cet axe de peuplement populaire grâce à la cartographie dynamique du statut d'occupation en relation avec l'évolution du parc. Auparavant, arrêtons-nous sur les correspondances entre les itinéraires résidentiels et la dynamique du peuplement. Le traitement statistique de la mobilité résidentielle ne relevait pas de différence sensible des durées de séjour selon les différentes générations de Bogotains. Une des raisons en est que l'échantillon mélange des quartiers qui apparaissent à différents moments de l'expansion urbaine. Mais dans un lieu d'enquête périphérique comme Bosa, par exemple, les individus ayant démarré leur cursus résidentiel entre 1970 et 1985 se distinguent des générations anciennes par une forte augmentation de leur mobilité (de 50 %). Tant l'intensité que la géographie de la mobilité résidentielle sont influencées par l'histoire de la ville. Évidente dans l'espace restreint de la première moitié du *xx<sup>e</sup>* siècle, la concentration devient plus difficile à maintenir au plus fort du mouvement d'expansion: pour cette cohorte, accéder à un logement indépendant a impliqué de s'exiler en périphérie, loin du logement des parents. Pour les cohortes plus jeunes, devenant autonomes à la fin des années quatre-vingt, la configuration urbaine n'impose plus un tel éloignement: on peut à nouveau observer des trajectoires résidentielles plus concentrées, et cela dans différentes zones de la ville, même en périphérie. Après la dilatation des espaces résidentiels, imposée par la croissance de la ville, les pratiques résidentielles peuvent à nouveau privilégier la proximité [Dureau *et alii*, 1994].

Une seconde composante de l'orientation spatiale des itinéraires est due au statut d'occupation. À Bogota, la proportion des propriétaires est passée de 42 % en 1973 à 54 % en 1993. La tendance est malgré tout moindre que celle qui prévaut dans d'autres capitales latino-américaines. Change dans le même temps la distribution spatiale du parc locatif: concentrée sur le centre, l'offre gagne la périphérie (*figure 6*).

Dès les années soixante, le quartier de Normandia attire par exemple vers l'Ouest des locataires du péri-centre tentés par l'accès à la propriété de maisons spacieuses en périphérie. Les classes moyennes y trouvent notamment l'opportunité de prolonger l'hébergement de leurs enfants. Puis, à partir des années quatre-vingt, le péri-centre Sud disparaît des étapes résidentielles en location. Selon le schéma déjà évoqué à propos des quartiers populaires de Bosa et Soacha, la mobilité résidentielle

se reconcentre alors sur l'actuelle périphérie: s'achève l'étape de dilatation motivée par l'accession en propriété dans les périphéries en cours d'urbanisation. Néanmoins, jusqu'à la période récente, certains parcours continuent de se dérouler sur de longues distances. La périphérie occidentale semble d'ailleurs jouer un rôle particulier, de redistribution vers des destinations diverses et parfois éloignées de l'espace métropolitain: le péricentre ou les quartiers périphériques du Nord ou du Sud-Ouest.

En limite du district, les lieux d'enquête de Bosa et Soacha présentent de nettes similitudes (*cf. hors-texte*). Leur population est jeune, encore au début de son cursus résidentiel. Pour l'essentiel, les itinéraires résidentiels se sont déroulés dans la moitié méridionale de Bogota, et c'est surtout un décalage de calendrier qui différencie ces deux quartiers: le peuplement de Soacha est sensiblement plus récent. La commune, bien que localisée en dehors du district, appartient bel et bien aux espaces de la mobilité intra-urbaine populaire, notamment au Sud-Ouest de la ville, au même titre que Bosa. C'est récemment que les résidents actuels de ces deux quartiers ont accédé à la propriété: après 1985 pour la plupart d'entre eux. Ce calendrier explique que les antécédents locatifs se soient joués plus au centre et qu'un quart des séjours en location aient concerné le péricentre. Quant aux situations d'hébergement, plus fréquentes entre 1970 et 1985 (en début de trajectoire), elles sont apparues encore plus centrales.

Ces trois quartiers illustrent donc le mouvement centrifuge de l'offre locative depuis la fin des années soixante-dix. Y contribuent tant la consolidation des quartiers populaires en autoconstruction que la maturation des implantations légales des classes moyennes. Ce peuplement, qui progressivement se stabilise, déplace l'ensemble des cursus résidentiels vers la périphérie: depuis le départ du domicile parental pour les jeunes natifs de Bogota, depuis l'arrivée dans l'aire métropolitaine pour les migrants.

\*

Quatre composantes ont permis de mesurer la mobilité résidentielle intra-urbaine à Bogota: les choix du lieu, du logement, du statut d'occupation et de l'autonomie domestique. Cette distinction est habituelle dans les études qualitatives, elle est plus rare sous la forme modélisée retenue dans ce travail. L'association des quatre composantes était nécessaire puisque le changement d'un état modifie souvent les autres. L'analyse statistique les a prises en compte soit par paire, soit en réduisant la dépendance résidentielle à une modalité du statut d'occupation. Une autre voie d'investigation méthodologique a consisté à définir des séjours et à traiter leurs durées par combinaison de trois calendriers biographiques. D'autres techniques seront à l'avenir envisagées: addition de fonctions temporelles du risque, prise en compte de l'hétérogénéité inobservée, introduction d'effets contextuels multiniveaux.

Chacune de ces composantes de la mobilité a révélé une logique propre que nous avons décrite au moyen des données biographiques et des recensements. Le constat le plus inattendu a été le fait que les caractères individuels, notamment socio-économiques, n'expliquaient que peu l'hétérogénéité des séjours résiden-

tiels. En revanche, des complémentarités analytiques sont apparues entre certaines de ces composantes. Une formule pour résumer ce résultat est qu'à intensité égale, la mobilité résidentielle est choisie par les groupes favorisés, subie par les autres; elle privilégie les changements de statut d'occupation pour les premiers, les changements de logement pour les plus démunis.

À Bogota plus qu'ailleurs, on se devait de réintroduire la localisation dans l'étude de la mobilité résidentielle: les pratiques ségrégatives, comme l'expansion soutenue de l'agglomération, donnent au lieu de résidence une signification de premier plan. La préférence pour la proximité (changer de logement dans la même zone) y est contrariée par les mutations historiques d'une ville en chantier qui, dans la phase de plus forte croissance, contraignent à un mouvement centrifuge les candidats à la propriété ou à l'amélioration de leurs conditions de logement. Le regroupement par affinités sociales guide aussi le choix des destinations et contribue à la construction d'un espace ségrégué. Le souci de se maintenir à proximité des parents prolonge les pratiques d'hébergement: en insistant sur les situations de dépendance résidentielle, l'étude a mis en évidence cette dimension parfois oubliée de la mobilité, comme les situations de précarité qu'elle révèle ou les crises qui la favorisent. Enfin, l'environnement diversiforme d'une ville en croissance rapide stimule manifestement une mobilité géographique obligée vers l'espace disponible de l'agglomération. Histoires individuelles et histoire des structures de la ville ont été ainsi confrontées à l'aide d'une cartographie dynamique à ces deux échelles. Leurs synchronies décrivent avec une précision instructive les déterminants contextuels de la mobilité résidentielle.

#### BIBLIOGRAPHIE

- ANTOINE P., BONVALET C., COURGEAU D., DUREAU F., LELIÈVRE E. [1999], « Une lecture comparative de 14 collectes biographiques », in Grab, *Biographie d'enquêtes. Bilan de 14 collectes biographiques*, Paris, Ined-Puf, Méthodes et savoirs, 3 : 9-57.
- BENOIT-GUILBOT O. [1982], « Système social et mobilité résidentielle: le cas d'un village péri-urbain dans la région parisienne », in *Changer de région, de métier; changer de quartier: recherches en région parisienne*, Paris, Presses de l'université de Nanterre: 131-144.
- BONVALET C., DUREAU F. [2000], « Les modes d'habiter: des choix sous contraintes », in Dureau et alii (coord.), *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, IRD-Anthropos, coll. Villes: 131-153.
- BONVALET C., FRIBOURG A.-M. [1990], *Stratégies résidentielles*, actes du séminaire organisé par C. Bonvalet et A.-M. Fribourg, 1988, Paris, Ined-PCA-MELTM, Congrès et colloques, 2, 459 p.
- BONVALET C., LELIÈVRE E. [2000], « La mesure de l'hébergement », in C. Lévy-Vroelant (éd.), *Logements de passage. Formes, normes, expériences*, Paris, L'Harmattan: 19-34.
- BRUN J. [1990], « Mobilité résidentielle et stratégies de localisation », in C. Bonvalet, A.-M. Fribourg, *op. cit.* : 299-312.
- BRUN J. [1993], « La mobilité résidentielle et les sciences sociales. Transfert de concept et questions de méthodes », *Les Annales de la recherche urbaine*, 59-60: 3-14.
- COULOMB R. [1995], *Habitat locatif populaire et Dynamiques urbaines dans la zone métropolitaine de Mexico*, thèse de doctorat d'urbanisme, Université Paris-XII, 630 p.
- COURGEAU D., BACCAINI B. [1997], « Analyse multiniveau en sciences sociales », *Population*, 4: 831-864.
- COURGEAU D., LELIÈVRE E. [1989], *Analyse démographique des biographies*, Paris, Ined, 270 p.

- DELAUNAY D. [2001], « L'inscription dans l'espace des biographies individuelles », communication présentée à la XXIV<sup>e</sup> conférence générale de l'IUSSP, Salvador (Brésil), 18-24 août 2001, 26 p. multigr.
- DUREAU F. [1999], « Les mobilités à géométrie variable des habitants de Bogota », *Espace, Populations, Sociétés*, 2: 329-344.
- DUREAU F. [2000], « Bogota: des stratégies résidentielles très diverses marquées par une inégale maîtrise de l'espace », in F. Dureau et alii (coord.), *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale*, Paris, Anthropos-IRD: 165-173.
- DUREAU F. [2002], « Les systèmes résidentiels: concepts et applications », in J.-P. Lévy, F. Dureau (éd.), *L'Accès à la ville. Les mobilités en question*, Paris, L'Harmattan, Habitat et sociétés: 355-382.
- DUREAU F., FLOREZ C.E. [1999], Enquêtes « Mobilité spatiale à Bogota et dans trois villes du Casanare » (Colombie), in Grab, *Biographies d'enquête. Bilan de 14 collectes biographiques*, Paris, Ined-Puf, Méthodes et savoirs, 3: 241-278.
- DUREAU F., HOYOS M.C., FLOREZ C.E. [1994], « Soacha: un barrio de Bogotá. Movilidad y acceso a la vivienda de la población de los sectores orientales del municipio », Bogotá, Universidad de los Andes, *Desarrollo y Sociedad*, 34: 95-147.
- HAUMONT A. [1992], « La mobilité intra-urbaine: rétrospective et prospective », *Les Annales de la recherche urbaine*, 59-60: 108-118.
- JARAMILLO S. [1992], *La vivienda en Bogotá*, Bogotá, Universidad de los Andes, Documento Cede 087, 81 p.
- JARAMILLO S. [1994], *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Bogotá, Ediciones Uniandes-IGAC, 343 p.
- JARAMILLO S., PARIAS A. [1998], « Vivienda de alquiler en Bogotá: agentes y acción estatal », in *La investigación regional y urbana en Colombia, Desarrollo y territorio, 1993-1997*, Bogotá, Ediciones Carlos Valencia, DNP-Fideter-Aciur: 338-358.
- LE BRIS E., MARIE A., OSMONT A., SINOU A. [1987], *Famille et Résidence dans les villes africaines. Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*, Paris, L'Harmattan, Villes et entreprises, 268 p.
- LÉVY J.-P., HAUMONT A. [2001], *La Mobilité résidentielle dans le Douaisis*, rapport de synthèse, Lille, Observatoire régional de l'habitat et de l'aménagement, 72 p.
- PAQUETTE-VASSALLI C. [1997], *Le Logement locatif dans les quartiers populaires de Santiago du Chili: les raisons d'un essor limité*, thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, Paris, École nationale des ponts et chaussées, 482 p.
- PARIAS A. [1996], *El mercado de la vivienda en alquiler en Bogotá: una aproximación preliminar a sus principales rasgos*, Informe de actividades, Bogotá, Cede-Orstom, 150 p.
- SALDARRIAGA A., RIVADENEIRA R., JARAMILLO S. [1998], *Bogotá a través de las imágenes y las palabras*, Bogotá, TM editores-Observatorio de la cultura urbana, 249 p.
- SIMMONS J.W. [1968], « Changing Residence in the City. A Review of Intraurban Mobility », *The Geographical Review*, LVIII (4): 622-651.

## Ruptures et continuités résidentielles au fil des générations chez les classes moyennes de Mexico

*Claudia C. Zamorano Villarreal \**

Les études consacrées au logement ont mis en évidence les liens entre l'expérience résidentielle passée des familles et leurs pratiques ultérieures, en les expliquant par la transmission intergénérationnelle des avoirs, des savoirs et des espoirs en matière de logement [Bonvalet, 1993; Cuturello, 1993]. Or, malgré l'évidence de ces transmissions, les familles et les contextes socioéconomiques changent au fil des générations, de telle sorte que les héritages eux-mêmes s'adaptent autrement que de façon mécanique [Maison, 1993; Zamorano, 1999]. Quels changements cela implique-t-il sur les pratiques résidentielles successives d'une lignée? Empêchent-ils ou encouragent-ils les transferts d'expériences d'une génération à l'autre?

L'analyse des ménages relevant de trois générations familiales tente de répondre à ces questions, particulièrement sous l'angle des choix de localisation et des filières d'accès au logement. On les verra comme le résultat d'un processus qui se déroule au sein du cycle d'intégration urbaine de la lignée, c'est-à-dire de l'ensemble des stratégies matrimoniales, professionnelles et résidentielles de ses différents membres.

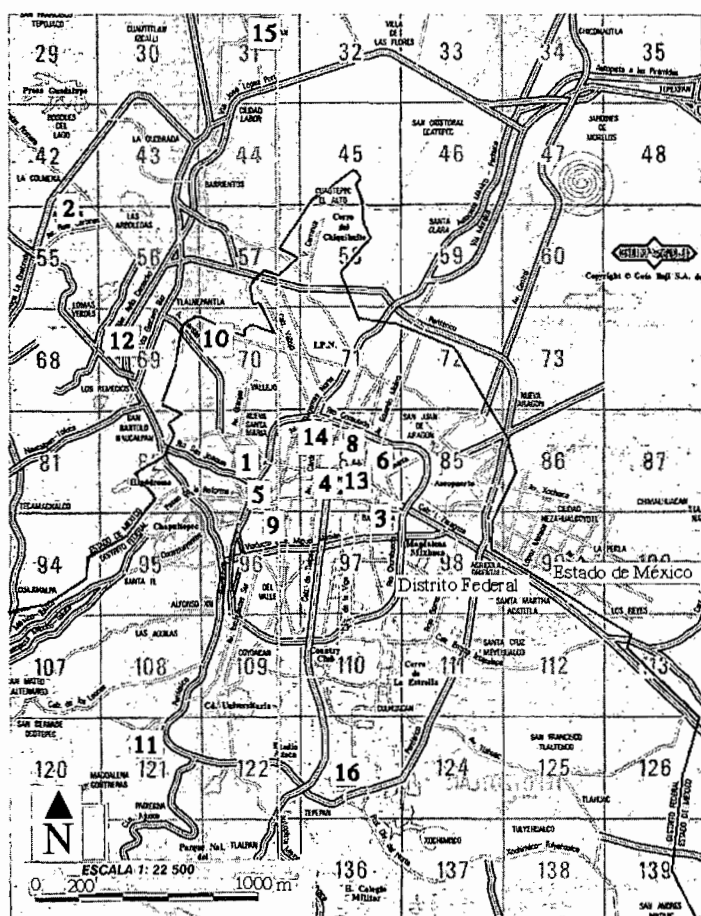
Le texte est fondé sur les données de l'enquête « Logement et famille dans un quartier de classe moyenne proche du centre-ville de Mexico<sup>1</sup> ». Il s'agit du quartier Michoacán (*figure 1*), construit en 1936 dans le cadre d'un programme de logement populaire du district fédéral. Il se composait alors de 233 maisons occupées par le même nombre de ménages d'ouvriers, de petits fonctionnaires et de militaires subalternes. Au fil du temps, la composition socio-économique de la population a changé: des familles plus aisées sont arrivées; quant aux enfants des pionniers, ils y ont vécu une ascension sociale notable grâce à l'exercice de professions libérales et du commerce. Ce changement a évidemment laissé des traces sur l'architecture des maisons dont le passé commun se reconnaît difficilement aujourd'hui.

---

\* Chercheuse au Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social (CIESAS), Mexico.

<sup>1</sup> Recherche menée depuis septembre 2000 au sein du Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social de México. L'étude a bénéficié de l'aide financière du Conseil national de science et technologie du Mexique (CONACYT).

Figure 1 – Zone métropolitaine de Mexico  
(district fédéral et État de Mexico)



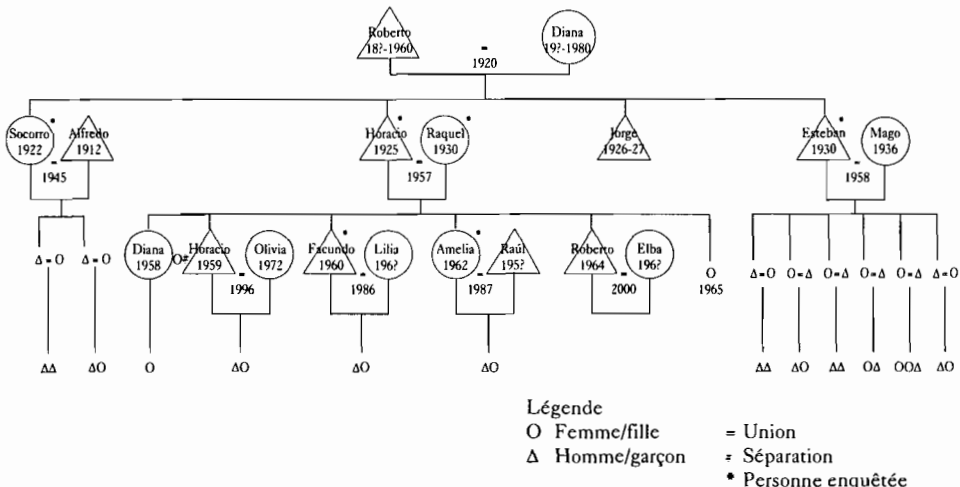
Liste des quartiers cités

- |               |                 |                    |                   |
|---------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| 1. – Anzures  | 5. – Juárez     | 9. – Roma          | 13. – Tepito      |
| 2. – Atizapan | 6. – Michoacán  | 10. – Rosario      | 14. – Tlatelolco  |
| 3. – Balbuena | 7. – Nalvarte   | 11. – San Jerónimo | 15. – Tultitlan   |
| 4. – Centro   | 8. – Peralvillo | 12. – Satélite     | 16. – Villa-Coapa |

Source: *Guía Roji de la Ciudad de México, Área Metropolitana y alrededores*, México, Guía Roji, 2000.

On retiendra de cette enquête qualitative les itinéraires résidentiels des fondateurs de lignées et de leurs descendants dans la ville de Mexico et les municipalités environnantes. La recherche s'appuie sur l'observation directe et sur des entretiens semi-dirigés réalisés auprès de la plupart des membres des lignées. Jusqu'au mois d'août 2002, 21 familles, sur les 43 identifiées, ont été interrogées,

Figure 2 – Généalogie de la famille Zepeda



Source : entretiens personnels de C. C. Zamorano Villarreal.

dont celle dont l'article traite en particulier et que je nommerai Zepeda (figure 2). Six de ses membres ont été interviewés, ce qui en fait le cas le mieux étudié. Cette famille me semble représentative des classes moyennes installées à Mexico dans les années vingt. D'origine prolétaire, elle a grimpé dans l'échelle sociale dans la période de prospérité économique qualifiée de « miracle mexicain » (1950-1976). De telles familles se retrouvent aujourd'hui dans de nombreux centres commerciaux, les périphéries urbaines moyennement fortunées et sur les listes de débiteurs des banques. Elles luttent également contre le déclassement social qui les menace depuis la crise financière de 1976. L'analyse du cycle d'intégration urbaine de la famille Zepeda nous permettra donc d'observer, sur soixante-quinze ans, comment les différentes générations de la lignée ont vécu les transformations de la zone métropolitaine de Mexico, et comment ces changements ont agi sur la réalisation de leurs projets résidentiels.

### Une première génération d'immigrés

Le couple fondateur de la lignée s'est formé vers 1920, après l'accalmie du mouvement révolutionnaire de 1910, et s'est installé dans la ville de Tampico, au nord du pays. Roberto était ouvrier qualifié dans une compagnie pétrolière et Diana quitta son emploi d'institutrice rurale pour s'occuper du foyer. Six années plus tard, ils ont migré à Mexico pour des raisons professionnelles et familiales qui sont restées obscures. La ville comptait alors 1 230 576 habitants [Inegi, 1994] et était déjà ségréguée. Les quartiers situés au sud du centre-ville (Roma, Juárez, Anzúres) accueillaient les élites du régime du dictateur Porfirio Díaz qui avaient résisté au choc de la révolution, ainsi que la nouvelle bourgeoisie post-révolutionnaire.

Au nord et au nord-ouest, les quartiers de Peralvillo, Tepito et Tlatelolco étaient dominés par des *vecindades*, c'est-à-dire des courées populaires regroupant plusieurs familles de six à huit membres, louant chacune une pièce, partageant la cour centrale et l'équipement sanitaire commun [Boils, 1996]. Au plan économique, la crise mondiale de 1929 faisait sentir ses effets avec un fort chômage urbain. Mais Mexico restait un pôle d'ascension sociale grâce, notamment, aux subventions que le gouvernement octroyait en matière de transport, de logement et de nourriture pour en soutenir l'industrialisation [Molina, Sánchez, 1999].

Cette ville était donc la cible à atteindre pour un bon nombre de migrants quittant la violence et la pauvreté de la campagne [Perló, 1979]. La famille Zepeda illustre, quant à elle, un cas d'immigration à partir d'une ville moyenne. Son insertion à Mexico n'a pas été aussi difficile que pour la plupart de ses contemporains, mais elle ne fut pas pour autant simple. Il fallait apprendre à vivre dans la capitale et, de plus, dans des conditions plus modestes que celles auxquelles elle était habituée. D'après le témoignage des trois enfants Zepeda, l'immigration a signifié un déclassement pour le ménage de leurs parents.

À leur arrivée, les Zepeda se sont installés dans une *vecindad* du quartier de Tepito, où ils ont bénéficié du soutien de la mère et des sœurs de Roberto. Outre cette aide en matière de logement, le réseau familial a permis à Roberto de s'insérer dans le marché local du travail. Grâce à un beau-frère, il a obtenu un poste d'ouvrier qualifié dans une usine fabriquant des produits en plastique, emploi qu'il a gardé jusqu'à la fin de ses jours.

C'est dans cette *vecindad* qu'un nouveau-né s'est ajouté au foyer, puis que les deux autres enfants ont grandi jusqu'en 1936, moment où Diana, leur mère, a appris, par l'intermédiaire d'une voisine, l'existence des nouveaux programmes de logement de la Banque nationale hypothécaire urbaine et d'œuvres publiques (BNHUOPSA). Le dossier de candidature était assez simple à remplir. Le postulant devait être marié, avoir au moins un enfant, être âgé de 25 à 45 ans, avoir un emploi fixe lui permettant de payer les mensualités de 22,50 pesos, l'équivalent d'un tiers du salaire minimum [DDF, 1934 : 44]. Diana a donc réalisé les démarches au nom de son mari, qui passait ses journées à l'usine. Cette année-là, la famille a été l'une des rares à bénéficier d'un logement à crédit subventionné dans le quartier Michoacán. Bâtie sur une parcelle de 75 mètres carrés, la maison se composait de deux chambres, d'un salon, d'une salle de bains et d'une cuisine. Elle disposait en outre d'une arrière-cour de 75 mètres carrés aussi, sur laquelle la famille a construit, au fil du temps, trois pièces supplémentaires.

Ce projet était l'œuvre d'un groupe d'architectes nommés *Los Radicales*, un collectif d'intellectuels socialistes qui inscrivait ses projets dans la ligne de l'État révolutionnaire des années trente [Sánchez, 1999 : 65]. Le nouveau quartier fournissait donc une panoplie de services exceptionnels pour la ville de Mexico, avec jardins publics, centres de loisir, terrains de football, ainsi qu'un espace de 5 000 mètres carrés destiné à une école élémentaire. Celle-ci devint le modèle d'un ambitieux projet que poursuivait le président général Lázaro Cárdenas : l'éducation socialiste. Il s'agissait en effet d'établir « des comparaisons entre le niveau des enfants prolétaires issus de cette école, celui d'une école urbaine destinée aux classes moyennes, d'une autre école privée accueillant des classes aisées et celui



des enfants provenant d'une école rurale. Projet radical, l'école active prolétaire devait s'insérer au centre des logements destinés aux travailleurs afin de briser l'inertie de leur exploitation, en mettant en œuvre un processus d'égalisation sociale ou, tout au moins, d'égalité des chances sur le plan de l'éducation » [Reyes, 1999 : 18].

Ce projet fut abandonné dans les années cinquante. Mais il a marqué les enfants Zepeda qui ont terminé leur formation élémentaire dans cette école, et qui, comme beaucoup de familles mexicaines des classes moyennes, ont misé leur ascension sociale sur les titres scolaires [Loaeza, 1988]. Socorro, l'aînée, acheva une formation de secrétaire en 1940 et commença à travailler dans un cabinet d'avocats. Ses deux frères, Horacio et Esteban, obtinrent leur diplôme de comptabilité de l'Institut polytechnique national à la fin des années cinquante, à 33 ans et 26 ans respectivement. Cette qualification a permis aux enfants Zepeda de rompre avec les bases professionnelles de leurs parents. Elle a également laissé des traces sur l'itinéraire résidentiel qu'ils ont suivi après leur mariage.

### **La deuxième génération : un fort héritage résidentiel**

En 1945, à 19 ans, Socorro s'est mariée à un militaire de l'Armée de l'air. Suivant les exigences du métier de son mari, elle a habité deux villes de province avant de retourner en 1948 à Mexico, où elle s'est installée dans la maison parentale en attendant d'accomplir un projet plus ambitieux : émigrer vers les États-Unis. Ayant obtenu un poste dans une compagnie aérienne américaine, son mari a préparé la migration familiale qui a eu lieu en 1951. Peu de temps après son arrivée aux États-Unis, Socorro a obtenu un poste de secrétaire, ce qui lui a permis de connaître une intégration sociale assez réussie<sup>2</sup>.

Les deux frères de Socorro se sont mariés plus tard, une fois leurs études accomplies. En 1957, Horacio a épousé Raquel, une secrétaire issue d'une ville frontalière du Nord du pays. Esteban s'est marié un an après avec Mago, une jeune fille venue d'un quartier voisin. Tandis qu'Horacio s'est installé dans la maison de ses parents, Esteban, dont la situation économique était un peu plus confortable, a choisi d'occuper un appartement en location.

Comme vingt-trois ans auparavant, leur mère a appris en 1959 que la BNHUOPSA mettait en œuvre un nouveau programme de logements dans le quartier de Balbuena, situé à proximité de Michoacán. Elle a insisté auprès de ses enfants pour qu'ils y tentent leur chance, à la suite de quoi Esteban a rejoint Horacio dans la maison parentale. Les deux frères ont commencé alors à épargner pour souscrire un emprunt dans le cadre de ce programme.

Le choix du crédit subventionné d'État, comme filière d'accès au logement, montre donc une ressemblance claire entre la stratégie déployée par les enfants et celle des parents, ce qui n'est point un hasard. De nouveau Diana a joué un rôle central dans la transmission de l'information indispensable à toute stratégie, ainsi que son désir de baliser le chemin de ses enfants. Mais après l'expérience des

2 La migration introduit des variables qui n'ont pas été étudiées dans le cadre de ce travail.

parents, les règles de la banque avaient changé: les jeunes familles devaient désormais fournir un apport initial et des mensualités proches d'un mois de salaire minimum. Ceci contraignait les frères à beaucoup plus d'efforts que la génération précédente. Il est d'ailleurs peu vraisemblable qu'un ouvrier comme Roberto aurait pu accéder à un prêt dans ces conditions. Mais Horacio et Esteban pouvaient aussi faire jouer d'autres atouts que ceux dont avaient disposés leurs parents: un salaire supérieur au salaire minimum, grâce à leur profession de comptables, et une famille propriétaire d'un logement assez grand pour les héberger lorsqu'ils durent réunir l'apport initial.

Dans cette étape d'émancipation résidentielle, l'influence des parents s'est également manifestée sur la localisation du foyer de leurs garçons, ce qui suggère une tendance à la « patrilocalité ». Comment expliquer la mise en œuvre d'une configuration résidentielle de ce type? Par les aides concrètes offertes par les parents de l'un des conjoints [Young, Willmott, 1957/1983]? Ou bien, suivant l'analyse des sociétés « archaïques » [Evans-Pritchard, 1978], comme le produit d'une rationalité de « principe » qui donne priorité aux idéaux de l'honneur, de la tradition et du goût? Le cas Zepeda invite à s'abstraire de cette fausse alternative et à déceler plutôt dans les stratégies résidentielles une logique pratique combinant, en même temps, des considérations matérielles ou utilitaires et d'autres subjectives [Bourdieu, 1980].

Un précédent travail réalisé à Ciudad Juárez, à la frontière du Mexique avec les États-Unis, nous a en effet permis d'observer des familles dont la plupart des enfants, filles et garçons, habitaient soit dans la même maison que leurs parents, soit dans le même quartier ou dans un quartier voisin [Zamorano, 1999]. Même si la proximité était perçue parfois comme une contrainte, elle manifestait souvent le désir de rester près des parents ou dans le quartier de l'un des conjoints [Young, Willmott, 1957/1983]. Mais ce désir ne devenait réalité qu'à condition de compter au moins sur l'une de trois exigences: un logement accessible aux moyens du jeune couple ou une pièce disponible dans la maison parentale, d'une part; l'information concernant le marché immobilier, d'autre part; les aides concrètes octroyées par des amis, des voisins et, surtout, par des parents de la fille ou du garçon. Ces conditions invitent à chercher dans les pratiques résidentielles urbaines les traces d'une logique patrimoniale, fonctionnelle et marchande, plutôt que matri ou patrilocale, c'est-à-dire mettant en jeu la transmission des ressources matérielles ou sociales pouvant aider les jeunes générations à se loger.

Le cas Zepeda s'inscrit dans cette logique à plusieurs égards: Horacio a d'abord introduit son épouse chez ses parents parce qu'il n'était pas prêt à payer un loyer et parce que c'était le seul domicile disponible à Mexico, où ils voulaient faire leur vie. Par ailleurs, si Esteban a introduit à son tour sa femme dans cette même maison familiale, plutôt que dans celle de ses beaux-parents, c'était parce qu'elle comptait déjà trois pièces supplémentaires dans l'arrière-cour et permettait une cohabitation confortable, alors que la famille de Mago n'était locataire que d'une pièce en *vecindad*.

Cette logique patrimoniale n'est cependant pas strictement utilitaire, elle ne rompt pas totalement avec la logique de principe décrite plus haut, comme le montre un épisode vécu par le ménage d'Horacio. En 1961, lorsque son projet de

déménager dans le quartier Balbuena devint plus clair, le jeune couple s'est vu proposer par le père de Raquel un don important en argent pour qu'il fasse l'achat d'une maison individuelle plutôt que d'un appartement. Horacio a refusé cette aide, arguant du fait que la responsabilité de trouver un toit pour sa famille lui incombait à lui seul, en tant que chef du ménage. Ce principe semblait s'opposer à la logique pratique, mais seulement en apparence. Au plan symbolique, en effet, refusant le don de son beau-père, Horacio donnait le primat à son indépendance par rapport à ses beaux-parents. Cela conditionnait le respect dû à son égard par sa femme, qu'il considérait indispensable au fonctionnement d'un couple.

La logique pratique s'adapte néanmoins aux circonstances nouvelles et permet aux acteurs de saisir des opportunités plus récentes. Cette flexibilité permet plus généralement de comprendre les itinéraires des enfants Zepeda dans la période de franche ascension sociale qu'ils ont ensuite vécue, et la rupture qu'ils ont fini par opérer avec l'héritage résidentiel.

### **Ascension sociale et émancipation résidentielle**

En 1961, les deux jeunes couples ont donc obtenu chacun un appartement dans le quartier Balbuena. À partir de ce moment, Horacio et Esteban ont engagé une sorte de compétition familiale et professionnelle. Les deux frères ont eu chacun six enfants. Or, côté professionnel, Esteban a obtenu de meilleurs résultats en devenant cadre supérieur dans le secteur privé et en même temps professeur à l'université. Cette situation s'est rapidement répercutée au plan résidentiel. En 1962, il a acheté une parcelle à bâtir à Ciudad Satélite, un lotissement né dans les années cinquante du projet de développement d'une ville-dortoir au nord de la capitale. Esteban pensait y construire sa demeure. Mais en 1964, il a eu l'occasion d'acheter une autre maison à San Jerónimo, un village alors distant de la capitale qui, depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, accueillait les maisons de campagne de la bourgeoisie de Mexico. Esteban s'avouait impressionné par cette maison de près de 800 mètres carrés, son jardin et sa piscine. Pour l'acquérir, il a vendu ses deux propriétés en réunissant 50 000 pesos. Les 200 000 pesos restants qui lui manquaient sont venus d'un crédit, comme c'était l'habitude dans sa famille, mais désormais depuis une banque privée et non plus de la BNHUOPSA. Déjà dans les années soixante, il entretenait une grande familiarité avec la culture du crédit qui se fondait sans doute sur sa nouvelle position économique. À la question : « n'avez-vous pas eu peur de vous engager dans un crédit aussi important ? », il a donc répondu par la négative. « À ce moment, j'avais déjà mon diplôme et j'avais de bons revenus et, bien sûr, je n'avais pas peur... Tout au contraire, je crois que je me suis décidé trop rapidement. Lorsque j'en ai vu l'opportunité, je me suis dit : Nous vendons le terrain de Satélite et l'appartement... Je suis allé à la banque, j'ai obtenu le crédit et voilà l'argent : allons-y. [...] Je gagnais environ douze mille ou quinze mille pesos par mois. Alors, la maison représentait un an et demi de travail... C'est peut-être pour cela que je n'avais pas peur » (entretien avec Esteban, juillet 2001).

L'ascension sociale d'Horacio, cadre supérieur dans le public, fut moins franche que celle de son frère cadet. Elle ne lui a pas permis de couper les ponts d'un trait avec l'habitude du recours aux crédits publics, qui contraignait les bénéficiaires à

se loger dans le parc produit par l'État. En 1968, sept ans après avoir acheté son appartement à Balbuena, il a pu acquérir une maison indépendante à Villa-Coapa, dans un ensemble de logements promu par la BNHUOPSA et mis en vente par un système de crédits subventionnés. Comme à Balbuena, un apport initial et des mensualités proches du salaire minimum étaient requis.

Autre différence entre les deux frères, tandis qu'Esteban assurait lui-même les dépenses familiales et les démarches du crédit, la stratégie du ménage d'Horacio dépendait largement de sa femme qui, depuis la naissance de leur dernier enfant en 1965, avait obtenu un poste de secrétaire dans la fonction publique. L'emploi de Raquel avait permis de supporter une période de chômage d'Horacio pendant environ une année, de garder en même temps l'appartement de Balbuena et de s'acquitter des mensualités de la nouvelle maison.

En 1976, ils achetèrent finalement une maison plus grande aux environs de Villa-Coapa, où plusieurs agences immobilières avaient construit des « condominiums<sup>3</sup> ». Horacio et Raquel vendirent alors leurs deux propriétés antérieurement acquises et, tout comme Esteban quinze ans auparavant, c'est un crédit qui compléta les frais du nouveau logement. À cette occasion, ce fut Raquel qui obtint le prêt d'une banque privée, grâce à son emploi. Le ménage a donc pris sa distance avec la BNHUOPSA, la filière privilégiée par la lignée depuis plus de quarante ans; en outre, seconde importante inflexion, Horacio a fini par renoncer au principe d'être le seul à s'occuper du toit de son ménage.

Cet engagement de Raquel oblige à s'interroger sur le rôle des femmes des classes moyennes dans la stratégie résidentielle de leurs ménages. Cette question, qui n'est pas encore posée à ce niveau de la société mexicaine, intéresse au contraire fréquemment les enquêtes réalisées dans les milieux populaires, notamment en ce qui concerne l'autoconstruction sur des parcelles concédées par des organisations de quartier [González, Durán, 1992; Espinoza, 1992]. D'après ces recherches, ce sont le plus souvent les femmes qui négocient l'acquisition des parcelles, participent aux assemblées et aux manifestations de l'organisation, et prennent en charge la construction.

On peut concevoir le rôle de Raquel comme un calque des pratiques des femmes moins aisées: elle a ciblé l'offre de logement accessible à ses moyens, et a mené les démarches nécessaires pour y accéder. Aussi, tout comme des femmes peu favorisées s'expriment en termes de « j'étais là, en train de bâtir comme un homme » [Zamorano, 1999 : 377], les initiatives de Raquel contredisent l'idée reçue qui attribue à l'homme, chef de famille, l'effort principal dans l'acquisition du logement.

L'initiative se démarque également du rôle joué par Diana, sa belle-mère. Si les deux femmes ont été tout autant importantes, chacune a participé à des circonstances propres, ce qui révèle assez bien un changement de position sociale des femmes mexicaines. En 1936, Diana a certes conçu l'idée de recourir au crédit au logement, mais elle a engagé les démarches bancaires au nom de son mari. En

3 Ensembles de logements généralement fermés et relativement souverains, dont les habitants prennent en charge certains services urbains comme la surveillance et le ramassage d'ordures.

1976, Raquel a certes suivi les traces de sa belle-mère, mais en sollicitant le prêt en son nom propre.

D'autres changements vont concerner la génération suivante : les fils de Raquel vont bénéficier d'un appartement à l'achat duquel auront contribué leurs beaux-parents sans que cela froisse leur susceptibilité ; de surcroît, leurs épouses exerceront un travail rémunéré, comme désormais beaucoup de femmes des classes moyennes au Mexique [Esteinou, 1996]. Cette activité forge l'idée selon laquelle l'homme doit apporter « la plus grande partie » du budget familial, et remplace celle qui obligeait l'époux à répondre à toutes les dépenses de son foyer.

Avant ces évolutions, les trajectoires résidentielles de Esteban et Horacio, fils d'ouvrier, se sont bien inscrites dans un mouvement ascendant du fait de leur promotion professionnelle. On n'oublie pas la ténacité manifestée par ces familles pour accéder à une situation immobilière plus aisée que celle de leurs parents. Mais ces réussites n'auraient pas été possibles sans la prospérité économique des années cinquante à soixante-dix. Le développement conjoint du secteur pétrolier et de l'État providence a permis à de nombreux enfants des familles modestes d'accéder à une situation plus aisée, surtout grâce à l'exercice de professions libérales. Le contexte du « miracle mexicain » a donc permis à cette génération de rompre non seulement avec les bases professionnelles mais aussi avec le logement et le style de vie de leurs parents. Les pratiques urbaines de la troisième génération de la famille Zepeda se dérouleront ensuite dans un contexte tout à fait différent.

### **Troisième génération : la fin du miracle économique et la stagnation sociale**

Horacio et Raquel semblaient avoir prévu les temps à venir en signant leur dernier contrat d'acquisition immobilière quelques mois avant la dévaluation du peso de 1976. Celle-ci a été la première d'une série de crises financières qui n'a pas pris fin de nos jours. On peut ainsi identifier trois moments clés [Estrada, 1999 ; 7]. En 1982 d'abord, les taux d'intérêt bancaire internationaux ont augmenté tandis que le cours du pétrole chutait. Pays pétrolier et endetté, le Mexique a dû faire face à une dépression économique marquée par la récession de l'emploi et le blocage des salaires. En 1987, le gouvernement lança alors un programme d'ajustement néolibéral destiné à insérer l'économie du pays dans la nouvelle dynamique internationale. Les salaires ont continué à stagner, les entreprises mexicaines disparaissaient ou fusionnaient, l'État privatisait ses sociétés et stimulait l'investissement étranger. La reprise économique s'amorça en 1989 grâce aux capitaux étrangers et à la relance du crédit privé qui ont notamment réactivé l'emploi. Cette phase se termina pourtant en décembre 1994 par une dévaluation du peso de près de cent pour cent face au dollar. Touchant de façon différente chaque secteur de la société et chaque région du pays, cette nouvelle crise fut particulièrement funeste pour les classes moyennes de Mexico en raison du doublement des taux d'intérêts bancaires. Ceux qui avaient contracté leurs prêts en dollars virent monter en flèche le montant de leurs dettes. Mais les habitants de la capitale, qui dépassaient les 16 millions de personnes depuis 1990 [Inegi, 1994], durent également faire face à la suppression des subventions dont ils bénéficiaient depuis les années trente.

Cette série de crises est l'héritage que les petits-enfants de Roberto ont reçu pour commencer leur chemin. Quelles ressources ont-ils déployées pour accéder au logement dans ce nouveau contexte? La lignée familiale a-t-elle été sollicitée?

Quatre des six enfants d'Esteban, les filles, sont partis aux États-Unis. Comme on l'a vu avec Socorro, l'émigration fait intervenir des questions qui ne sont pas traitées dans cet article. Notons, toutefois, que leur déplacement n'a rien à voir avec celui des Mexicains qui traversent le Rio Bravo pour s'employer sans papiers dans l'agriculture ou les services. C'est avec une carte de résidence en main qu'elles ont suivi leurs maris, de jeunes cadres mexicains issus des universités privées. Cette émigration d'une partie de l'élite mexicaine n'a guère été abordée par les études traitant du mouvement vers les États-Unis. Toutefois, un roman de G. Loaeza [2000] a dernièrement mis en scène l'intensité de ce phénomène comme une réaction des classes moyennes et aisées face aux crises traversées dans la capitale: violence urbaine, banqueroute des entreprises mexicaines, incertitude professionnelle, etc. Signalons enfin que les enfants restés au Mexique font partie des milieux favorisés, sans être toutefois à la hauteur de la position atteinte par leurs pères.

La situation des six enfants d'Horacio n'est pas aussi aisée, bien que la crise économique ne les ait pas réellement déclassés. Tous possèdent des diplômes universitaires qui, même s'ils proviennent d'universités publiques, assez dévaluées<sup>4</sup>, les ont conduits à un emploi fixe. Ils possèdent une ou deux voitures, et quatre de leurs six enfants sont propriétaires de leur logement ou sont en train de s'acquitter d'un crédit au logement.

La localisation résidentielle manifeste une fois encore, à l'exception des deux filles célibataires qui habitent chez leurs parents, la tendance des enfants à ne pas s'éloigner de la génération précédente: Amelia, la seule fille mariée, cohabite avec sa belle-famille dans la municipalité de Atizapan voisine de l'État de Mexico. Deux autres enfants habitent aux environs de Villa-Coapa, près de leurs parents. Selon quelle logique les garçons se regroupent-ils autour du foyer parental? Dans le même sens que la génération précédente, l'argumentaire pratique n'exclut pas d'autres déterminations, comme l'illustrent les itinéraires des quatre enfants mariés.

Roberto, médecin marié depuis 2000, habite à proximité de ses parents et des parents de sa femme. Matri-influence et patri-influence se conjuguent dans une explication fondée sur la logique pratique. Le cabinet médical de Roberto se situe près de son quartier, où il loue à un prix modéré l'appartement qui appartient à sa sœur Diana. Mère célibataire, celle-ci, comme la plupart des femmes mexicaines de cette condition, habite chez ses parents.

Ingénieur en informatique, Amelia a épousé Raúl en 1988 avant de partir avec lui aux États-Unis, non pas avec des papiers en règle, comme les cousines d'Amelia, mais plutôt avec un visa de tourisme qu'ils ne sont jamais parvenus à transformer en permis de résidence. Il s'agissait moins d'une installation défini-

4 Dernièrement, la rubrique « emploi » des journaux mexicains réservait les postes de haut niveau aux diplômés des universités privées.

tive que d'un séjour visant à accumuler du savoir-faire. Le couple a appris l'anglais, et Raúl, diplômé en architecture, a travaillé comme maçon dans le secteur du bâtiment où il a appris les techniques de construction locales. En 1993, le ménage est rentré à Mexico pour monter sa propre entreprise. Son installation dans la maison des parents du mari était pensée comme temporaire. Mais, au fil du temps, se sont noués des liens de dépendance si forts entre les deux générations que les jeunes n'ont plus songé à dé-cohabiter bien qu'ils aient acquis un appartement quelques années auparavant. Cette dépendance révélait l'importance d'une raison pratique cachée derrière la configuration patrilocale: Amelia était devenue l'administratrice de l'entreprise familiale, Raúl en était l'architecte, et le beau-père d'Amelia le maçon en chef. Tous trois en constituaient donc les piliers et arrivaient parfois à embaucher plus de vingt travailleurs. Après la signature du traité de libre commerce avec les États-Unis, en 1994, la famille a même travaillé pour l'une des grandes firmes américaines installées dans le pays, ce qui impliquait de fréquents voyages et un investissement considérable en temps et en efforts. Amelia ne serait pas capable de travailler autant si sa belle-mère ne s'occupait pas de ses deux enfants et des tâches ménagères. L'organisation est donc patrilocale et la famille cohabitante se trouve soudée par l'articulation du travail domestique et du travail marchand.

Le cas de Facundo montre aussi la part de raison pratique dans la configuration patrilocale qu'il vit avec son ménage. En 1989, cet architecte devenu cadre immobilier s'est marié avec une institutrice qui habitait à El Rosario, au nord de la ville, où ses beaux-parents leur avaient offert un appartement. Mais Facundo a souhaité retourner au sud en raison des problèmes de transport. Quand ses propres parents étaient en activité, le trajet du domicile au lieu de travail ne constituait pas un problème quand on possédait une voiture. Depuis, l'accroissement des distances et du trafic a rendu la circulation plus pénible. Facundo passait environ quatre heures pour aller et revenir en voiture de son travail, situé près de la maison de ses parents. Prévoyant les difficultés pour trouver un nouveau poste dans le contexte de raréfaction de l'emploi qu'il percevait, il a persuadé sa femme de chercher un logement au sud et de s'y faire muter elle-même. Le jeune couple s'est décidé lorsque les parents de Facundo, ayant contracté un prêt pour l'achat d'un appartement proche de leur maison, et se sentant dépassés par la dette, lui ont cédé le crédit. Facundo a alors vendu l'appartement d'El Rosario, remboursé ses parents de leur investissement et continué à verser les mensualités à la banque.

Un mélange de contrainte et de volonté a donc orienté les jeunes couples dans un sens « patrilocal ». Mais parler de simple patrilocalité apparaîtrait réducteur si l'on ne prenait pas en compte, en arrière-plan, la logique pratique dont dépend en grande partie la reproduction domestique et sociale de la famille. N'en sont pas exclues, cependant, les considérations symboliques comme, par exemple, l'idée que l'homme doit assurer la plus grande partie des dépenses familiales. Dans le cas de Facundo, c'est ce qui a conduit à donner la priorité à son emploi plutôt qu'à celui de son épouse.

Il n'empêche que les désirs sont souvent contraints par des considérations plus pragmatiques. Amelia aurait ainsi voulu habiter une maison indépendante mais elle a compris que cela rendrait le quotidien difficile lorsque la possibilité

s'est présentée. Les déplacements de Lilia vers la maison de ses parents, au moins une fois par semaine, montrent qu'elle aurait souhaité rester près d'eux, mais l'emploi de Facundo a primé sur ce désir. Voyons enfin le cas du frère aîné, Horacio Jr., qui a dû renoncer à ses préférences en matière de localisation pour accéder à la propriété.

L'itinéraire de ce vétérinaire est le plus agité. Après son mariage en 1986, il a résidé quelques mois chez ses parents. Mais cherchant plus d'intimité, il a loué l'appartement de sa sœur Diana, avant que son frère cadet ne fasse de même quelques années plus tard. Son divorce après trois ans a provoqué son retour chez ses parents. Après avoir été ballotté entre différents emplois, il a retrouvé un poste fixe en 1994, dans l'administration, un domaine étranger à sa formation. Il s'est alors remarié et a loué un appartement au sud de la capitale. Il y est resté jusqu'en 1999, quand un prêt subventionné au logement lui a permis de déménager à Tultitlan, dans l'État de Mexico. Horacio Jr. et sa femme ont dû renoncer à leur préférence pour le Sud pour satisfaire la même priorité que celle de la plupart des Mexicains : devenir propriétaire de son logement<sup>5</sup>.

### **Espoirs résidentiels brisés, liens de dépendance soudés**

La proximité des parents peut être souhaitable mais n'est pas ressentie comme indispensable ; elle peut être subordonnée à d'autres priorités qui paraissent expliquer pourquoi les sociétés urbaines contemporaines manifestent une tendance à la « néolocalité », c'est-à-dire la décohabitation des couples nouvellement formés et leur installation en principe indépendante de la résidence des parents [Gotman, 1999 : 69].

À première vue, on n'observe pas de grandes différences entre la génération d'Horacio et celle de ses enfants. Tout au début de leur vie, les couples des deux générations montrent une réelle dépendance à l'égard de leurs familles qui conduit à la cohabitation ou à profiter d'une autre propriété de la lignée. Plus tard, la plupart des ménages ont fait appel au crédit immobilier pour accéder à la propriété et s'émanciper du logement parental. À grands traits, ce sont les deux démarches privilégiées par cet exemple. La différence entre les deux générations semble porter plutôt sur le temps passé, respectivement à chaque génération, en situation de dépendance par rapport aux ressources sociales et matérielles des familles d'origine.

En louant l'appartement de sa sœur, le médecin Roberto était censé quitter au plus tôt cette demeure car ses beaux-parents lui offraient un crédit pour l'achat d'un nouveau logement. Mais les prix du marché immobilier, trop élevés pour son budget, ont contrarié ce projet. Faisant ainsi confiance en la patience de Diana, Roberto a prolongé son séjour dans un appartement pour lequel il versait un loyer symbolique. L'instabilité matrimoniale et professionnelle d'Horacio Jr. a également marqué son itinéraire résidentiel. C'est à quarante-trois ans qu'il est sorti du marché locatif et a obtenu son premier prêt immobilier. Au même âge, son père

5 L'attrait pour la propriété est très diffus socialement et dépasse les classes moyennes abordées ici. En 1990, plus de 70 % de la population était propriétaire de son logement [Inegi, 1994].



accédait à sa deuxième propriété et son oncle Esteban était à l'apogée de sa réussite résidentielle.

Comme on l'a vu, enfin, Facundo a également été très dépendant des moyens financiers de ses parents et beaux-parents pour accéder à la propriété. Son cas illustre particulièrement les problèmes de logement des jeunes générations mexicaines appartenant aux classes moyennes. Son appartement a été acquis grâce à un crédit bancaire, comme d'usage dans une bonne partie des familles issues du même milieu social [Esteinou, 1996]. Lors de la reprise économique que le Mexique a connue entre 1989 et 1994, la banque octroyait facilement des prêts au logement. Le marché immobilier s'en est trouvé revitalisé et près d'un million de Mexicains se sont endettés [*La Jornada*, 1996]. En 1994, après la dévaluation du peso, de près de cent pour cent par rapport au dollar, les taux d'intérêt bancaire, et par conséquent les dettes immobilières, ont doublé.

Les débiteurs se trouvaient alors devant trois possibilités : passer sous le coup d'une saisie, s'acquitter du nouveau montant de la dette dans les délais du contrat originel (ce qui faisait tripler ou quadrupler les mensualités par rapport au montant initial), ou encore négocier le remboursement en « unités d'inversion pour des crédits hypothécaires ». Cette procédure dite des Udi's leur permettait de prolonger les délais de remboursement deux ou trois fois plus longtemps. Or, fonctionnant comme une sorte d'action boursière, la valeur de ces unités a subi l'inflation et a contraint les débiteurs à payer de nouveaux intérêts sur ces intérêts<sup>6</sup>. Ceci était le cas de Facundo qui verse à la banque le dixième des revenus de son foyer pour payer seulement les intérêts de sa dette.

Comme beaucoup de personnes dans le même cas, Facundo évite aujourd'hui de s'engager dans un nouveau crédit. Il est pourtant trop tard pour qu'il rompe avec la culture du crédit héritée de son père et de son temps, car il portera sa dette pendant encore quinze années au moins. Mais « l'affaire Udi's » n'a pas seulement brisé la confiance de Facundo à l'égard des crédits bancaires. Elle l'a confiné dans une situation résidentielle qu'il concevait comme étant peu convenable à cette étape de sa vie de famille. Ses enfants, dont une adolescente et un garçon, ressentaient déjà le besoin d'espace et de plus d'autonomie. Ses espoirs d'ascension sociale et de promotion résidentielle se sont brisés : « Nous pensions faire comme mes parents qui ont pris leur premier logement comme la marche d'un petit escalier qu'ils ont grimpé facilement. Or, maintenant nous sommes entièrement enchaînés à ce petit appartement de deux chambres et un salon. Peux-tu imaginer cette situation où les enfants doivent partager la même chambre ? » (entretien avec Facundo, avril 2001).

D'une génération à l'autre, les crises financières des vingt dernières années ont bloqué la concrétisation d'espoirs pourtant transmis et hérités en matière de logement. La dépendance accrue de la troisième génération à l'égard des ascendants manifeste l'ampleur et la nature nouvelle des transferts intergénérationnels.

★

6 Certains débiteurs ont adhéré au mouvement El Barzón, né en 1992 du mécontentement de certains agriculteurs contre les taux élevés d'intérêt bancaires. El Barzón demandait un moratoire comme issue de la crise de remboursement. Mais par ce moyen, beaucoup de personnes ont perdu leur propriété.

Au fil de trois générations, les pratiques résidentielles des ménages d'une même lignée présentent des continuités et des ruptures, notamment en ce qui concerne le statut d'occupation du logement et sa localisation.

Concernant l'attrait pour la propriété, Diana et Roberto ont innové dès la première génération, non seulement par rapport à leur famille d'origine mais aussi par rapport à leurs contemporains. Après une courte période de location, la pratique la plus répandue à l'époque<sup>7</sup>, le ménage a accédé à l'un des rares programmes de logement social que l'État mexicain ait entrepris dans les années trente. Leurs enfants Esteban et Horacio ont suivi le même parcours. Leurs ménages se sont rendus autonomes après quelques années de mariage, à la faveur du crédit immobilier privé. L'aisance économique qu'ils ont vécue des années cinquante aux années soixante-dix a joué dans cette émancipation résidentielle, en permettant à des fils d'ouvrier d'afficher leur réussite sociale sur leur condition de logement. Leurs propres enfants ont été ensuite moins chanceux. Face à la récession économique, ils se sont vus relégués dans des situations résidentielles que leurs parents, au même âge, avaient déjà dépassées. Ce nouveau contexte a donc déjoué un ensemble d'attentes que les enfants avaient reçu du modèle de stratégie résidentielle de leurs parents; il a aussi conduit à de nouvelles formes de transfert des ressources économiques et sociales de la génération des parents à celle des enfants.

Quant à la localisation, elle manifeste une constante pour les ménages des trois générations en situation de décohabitation. Le choix de s'installer à proximité des parents peut s'expliquer aussi bien par la dépendance des jeunes ménages à l'égard de leurs familles, comme dans de nombreux pays [Bonvalet, Maison, 1999 : 36], que par l'information dont l'un des conjoints dispose, grâce à son réseau social d'origine, pour accéder au marché du logement. Une autre constante, plus énigmatique, concerne l'installation des jeunes ménages à proximité des parents du mari, ce que plusieurs auteurs ont qualifié de « configuration patrilocale ». Consciente qu'une seule étude de cas ne permet pas d'expliquer les régularités que présente l'ensemble des familles mexicaines, j'ai évité d'expliquer cette proximité à partir d'une tradition ou d'un besoin de rapprochement orienté vers les fils, en parallèle aux auteurs qui signalent une tendance des filles à rester près de leur mère [Young, Willmott, 1957/1983; Bonvalet, Maison, 1999]. J'ai plutôt rendu compte de ce phénomène à partir d'une logique pratique fondée sur l'opportunité qu'ont les jeunes ménages à s'installer à tel ou tel endroit, en vertu de considérations ni univoques ni exclusivement utilitaires. Certaines positions de principe sont apparues, mettant en lumière des idées préconçues, des valeurs morales et des représentations sociales qui, en contredisant parfois un certain pragmatisme des ménages, en guidaient tout autant les actions. Enfin, la logique pratique est apparue flexible, s'adaptant à des conditions changeantes et permettant de saisir de nouvelles opportunités. Elle permet ainsi d'expliquer pourquoi, à la fin de leur parcours, tant de ménages tendent à la « néolocalité ».

7 En 1940, 90 % des habitants de Mexico étaient locataires [Secretaría de la Economía Nacional, 1943].

## BIBLIOGRAPHIE

- BOILS G. [1996], « La vecindad: espacio vital para las ciudades mexicanas », *Diseño y Sociedad*, 6, México, Universidad Autónoma Metropolitana: 81-90.
- BONVALET C. [1993], « Le transmis et l'acquis: localisation, statut d'occupation et type d'habitat », in C. Bonvalet, A. Gotman (éd.), *Le Logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan: 23-40.
- BONVALET C., MAISON D. [1999], « Famille et entourage: le jeu des proximités », in C. Bonvalet et alii (éd.), *La Famille et ses proches. L'aménagement des territoires*, Paris, Ined-Puf: 27-67.
- BOURDIEU P. [1980], *Le Sens pratique*, Paris, Minuit, 477 p.
- CUTURELLO P. [1993], « Le poids de l'origine et la force de la parenté: la dualité familiale dans les pratiques résidentielles », in C. Bonvalet, A. Gotman (éd.), *op. cit.*: 111-128.
- DDF [1934], *Departamento del Distrito Federal y la vivienda para obreros y empleados*, México, Imprenta Mundial, 73 p.
- ESPINOZA G. [1992], « Mujeres del movimiento urbano popular. 1983-1985 », in Massolo, *Mujeres y ciudades. Participación social, vivienda y vida cotidiana*, México, El Colegio de México: 39-58.
- ESTEINOU R. [1996], *Familias de sectores medios: perfiles organizativos y socioculturales*, México, Ciesas, Colección Othón Mendizábal, 183 p.
- ESTRADA M. (coord.) [1999], *1995. Familias en la crisis*, México, Ciesas, 102 p.
- EVANS-PRITCHARD E. [1978], *Les Nuer: description des modes de vie et des institutions politiques d'un peuple nilote*, Paris, Gallimard, 248 p.
- GONZÁLEZ R., DURÁN R. [1992], « Mujeres autoconstructoras: un estudio de caso de un programa estatal », in Massolo, *Mujeres y ciudades. Participación social, vivienda y vida cotidiana*, México, El Colegio de México: 197-218.
- GOTMAN A. [1999], « Géographies familiales, migrations et générations », in C. Bonvalet et alii (éd.), *op. cit.*: 69-133.
- INEGI [1994], *Estadísticas históricas de México*, Aguascalientes, Inegi, CD-rom.
- JORNADA (LA) [1996], « El espejismo de los Udi's », éditorial, 9 octobre 1996.
- LOAEZA G. [2000], *Debo, luego sufro*, México, Océano-PFC, 342 p.
- LOAEZA S. [1988], *Clases medias y política en México*, México, El Colegio de México, 437 p.
- MAISON D. [1993], « Effet d'alliance et transmission différée dans le rapport à la propriété et l'habitat », in C. Bonvalet, A. Gotman (éd.), *Le Logement, une affaire de famille*, Paris, L'Harmattan: 87-110.
- MOLINA V., SÁNCHEZ K. [1999], « El fin de la ilusión. Movilidad social en la ciudad de México », in *Nueva Antropología*, México, INAH: 43-56.
- PERLÓ M. 1979, « Política y vivienda en México. 1910-1952 », *Revista Mexicana de Sociología*, 3-XLI: 769-835.
- REYES F. [1999], *Pablo o'Higgins. De estética y soberanía*, México, Comité Editorial del Gobierno del Distrito Federal, Fundación Cultural María y Pablo O'Higgins, 71 p.
- SÁNCHEZ G. [1999], *La ciudad de México en el periodo de las Regencias 1929-1997*, México, UAM-Azcapotzalco-Gobierno de la Ciudad de México, 435 p.
- SECRETARÍA DE LA ECONOMÍA NACIONAL [1943], *Sexto censo de población. 1940*, México, SEN, 380 p.
- YOUNG M., WILLMOTT P. [1957/1983], *Le Village dans la ville*, traduit de l'anglais par A. Gotman, Paris, Centre G. Pompidou, Centre de création industrielle, 255 p.
- ZAMORANO C. [1999], *Naviguer dans le désert. Stratégies résidentielles, travail et famille dans un contexte d'incertitude*, Paris, thèse pour l'obtention du doctorat en sciences sociales de l'EHESS, 444 p.



## Pratiques et stratégies résidentielles dans la vallée de Chalco, périphérie de Mexico

Daniel Hiernaux, Alicia Lindón \*

L'expansion irrégulière de la périphérie sud-est de la ville de Mexico<sup>1</sup> est le thème central de cet article. L'analyse des très grandes villes comme Mexico s'est fréquemment attachée à identifier les zones de croissance les plus dynamiques, celles à partir desquelles l'aire urbaine s'étend de façon accélérée sur les campagnes environnantes. Dans ce contexte, nous privilégions le point de vue de l'habitant et de ses pratiques résidentielles.

L'approche urbaniste s'attache essentiellement à la dynamique des marchés fonciers. Plusieurs auteurs ont ainsi analysé le processus par lequel, doublant la ville « légale », des quartiers irréguliers se peuplent essentiellement des segments les plus pauvres de la population urbaine, exclus des mécanismes formels d'accès à la propriété du sol et du logement. Dans le cas de Mexico, de nombreuses recherches ont été consacrées à l'étude de zones spécifiques, mais plus rares ont été celles abordant l'ensemble de la ville. Ces recherches ont forgé la perspective de l'« urbanisation populaire », amplement illustrée dans toute l'Amérique latine [Duhau, 1998; Schteingart, 1990]<sup>2</sup>.

Au Mexique, elle prend une tournure particulière du fait du caractère *ejidal* des terrains ruraux sur lesquels s'étendent les villes. Après la Révolution mexicaine et la promulgation de la loi de réforme agraire (1920), les paysans mexicains ont en effet reçu de l'État un droit d'usufruit de leurs terres, sans pourtant en détenir la propriété pleine et individualisée. En conséquence, la vente ou la location de ces terres communautaires ne sont pas légalement possibles. Malgré tout, les terrains proches des villes ont été introduits dans l'offre urbaine, plus

---

\* Professeurs titulaires, département de sociologie de l'Université autonome métropolitaine, Campus Iztapalapa, Mexico.

1 La « ville de Mexico » ne désigne pas une juridiction administrative déterminée, mais correspond à un ensemble métropolitain, composé du district fédéral (la capitale du pays) et des 40 municipalités de l'agglomération. La majorité d'entre elles se situent dans l'État de Mexico; une seule se trouve dans l'État de Hidalgo.

2 « Un très grand nombre de familles résolvent leur problème de logement en acquérant le foncier dans des conditions irrégulières et en auto-produisant leur habitat. C'est ce qu'on nomme l'urbanisation populaire. Cette urbanisation procède par lotissements et opérations foncières irrégulières sur les marges de l'aire urbaine officiellement reconnue; la population a ainsi accès au sol à un prix moins élevé que sur le marché régulier, mais aussi dans des conditions matérielles inférieures » [Duhau, 1992 : 48].

précisément dans le segment populaire et irrégulier du marché foncier [Azuela, 1989, 1994, 1995]<sup>3</sup>.

De façon très schématique, le mécanisme de base de cette conversion de sol agricole en valeur urbaine est donc un transfert de droits (la « vente »), que réalisent les paysans auprès de promoteurs immobiliers clandestins. Ceux-ci parviennent ainsi à lotir de grands domaines ruraux et à en vendre de façon irrégulière les parcelles dépourvues de toute infrastructure urbaine [Hiernaux, Lindón, 1997; 1998]. De toute évidence, ces transactions ne sont pas légales. Une fois vendus, toutefois, les terrains font l'objet de constructions et la zone acquiert une texture d'habitat progressivement densifié. Des négociations politiques s'enclenchent avec les autorités locales dans le but d'obtenir des titres de propriété foncière (par un procédé de régularisation de la tenure), mais aussi d'accéder aux services et équipements urbains de base: eau, électricité, écoles, centres de santé, etc. [Hiernaux, 1995 a].

L'analyse de ces processus atteste de l'importante expansion de la ville et de ses lotissements illégaux. Nous nous proposons ici de compléter la connaissance des périphéries urbaines en nous plaçant dans la perspective de l'« habitant », que nous considérons comme un agent actif des processus de croissance urbaine et de la production du tissu social. Le terme d'habitant est utilisé dans le sens que lui donne M. Heidegger: « La place prépondérante occupée par le sentiment d'appartenance par rapport au territoire, dans la pensée de Heidegger, le conduit à comprendre « l'habiter » comme la médiation fondamentale entre la vie et la mort. La terre – qui se spécifie dans de multiples territoires – est la demeure de l'homme, et de ce fait « habiter » fait partie de l'essence humaine. La construction du logement est la conséquence nécessaire de cette constatation antérieure, l'essentiel n'étant pas la construction du logement en soi, mais le fait d'habiter dans un territoire » [Lindón, 1996 : 233-234]. Nous prétendons donc centrer l'analyse sur les pratiques mises en œuvre par les familles, à partir desquelles se construit socialement le territoire urbain périphérique.

Nous nous attacherons à présenter d'abord la méthodologie de cette approche. Nous introduirons ensuite brièvement le cas d'étude. Puis, nous définirons les fondements d'une typologie des « stratégies résidentielles » dont les différents éléments seront passés en revue.

## La vallée de Chalco

La vallée de Chalco est située au sud-est de Mexico. Cette périphérie urbaine constitue une sorte de frontière mouvante et dynamique dans le processus de croissance de la ville. Elle représente le « paradigme » des nouvelles marges irrégulières et pauvres qui se sont développées récemment aux abords de Mexico.

3 « À partir des années soixante-dix, la quantité de quartiers suburbains formés en terres *ejidales* s'est transformée en scandale national, ce qui a donné naissance à la Commission pour la régularisation de la tenure de la terre (Corett). [...] Avec la consolidation du mécanisme de régularisation, l'urbanisation des *ejidos* s'est institutionnalisée » [Azuela, 1995 : 8].

L'usage agricole de la zone a commencé à se perdre durant les années soixante-dix, du fait des pressions exercées par la ville toute proche, mais aussi du fait de la baisse de rentabilité des terres situées au fond de l'ancien lac de Chalco. Intensément exploitées après l'assèchement volontaire du lac, au début du XX<sup>e</sup> siècle, ces terres manifestent un processus de salinisation [Tortolero, 1997; Huerta, 2000]. À partir des années quatre-vingt, la zone a donc attiré les populations les plus pauvres en quête de logement, ce qui a contribué à étendre la métropole mexicaine surtout vers le sud-est. En moins de deux décennies, un peu plus de 44 kilomètres carrés ont été urbanisés, et environ 300 000 personnes<sup>4</sup> se sont installées sur ces terrains rendus disponibles par l'assèchement de l'ancien lac de Chalco.

Ces nouveaux habitants ne trouvaient plus accès au sol urbain dans des quartiers plus centraux de l'agglomération, du fait de leurs faibles revenus. Après plusieurs déménagements, ils arrivaient dans un espace dépourvu d'équipements et de services, qui s'est maintenu dans ces conditions pendant de longues années. Pour certains, la mobilité part des zones rurales, puis se prolonge du centre de Mexico vers la périphérie. Dans d'autres cas, les populations sont originaires de la ville de Mexico et ont changé plusieurs fois de lieu de résidence en quête de meilleures conditions de vie, dans une trajectoire centrifuge pouvant englober « la zone de transition qui, dans de nombreux cas, était la périphérie des années soixante » [Tomas, 1997 : 21]. C'est donc en pionniers qu'ils se sont finalement établis dans la vallée de Chalco.

Ces redistributions de population dans le territoire de Mexico ont nourri un réel débat : « vers la fin des années soixante, John Turner avait établi que les migrants ruraux s'installaient d'abord comme locataires dans les anciennes demeures des quartiers centraux, avant de s'intégrer dans un groupe d'envahisseurs d'un terrain libre dans la périphérie » [Tomas, 1997 : 20]. Ce modèle a été défendu également par Wayne Cornelius [1980], puis a été contesté par Peter Ward [1990]. Finalement, Juan José Ramírez [1992] a démontré non seulement le bien-fondé du modèle original de Turner, mais aussi sa pertinence accrue au fil des ans<sup>5</sup>.

Nos propres recherches sur Chalco ont confirmé cette dernière proposition : 52,3 % des familles de Chalco proviennent des zones adjacentes, c'est-à-dire la périphérie constituée au cours des années soixante, alors que 13,7 % proviennent directement du centre-ville. La prise en compte de la deuxième résidence antérieure dans les parcours résidentiels montre que 47,1 % des familles logeaient déjà dans la zone adjacente, et 15,9 % au centre. Pour la troisième résidence antérieure, les pourcentages étaient respectivement de 26 % (périphérie des années soixante) et 30,4 % (centre); pour la quatrième résidence antérieure : 23,1 % et 39,6 % [Lindón, 1999 : 98-102].

4 Selon le recensement de 2000, la population totale de la municipalité de Valle de Chalco-Solidarité (celle qui recouvre notre terrain d'étude) était de 323 461 habitants [INEGI, 2001]. Selon nos estimations, la zone comptait 219 773 habitants en 1990 et 287 073 en 1995. La municipalité n'existant pas encore à ces dates, la population a été recensée en 1994 sur la base du découpage de deux municipalités préexistantes (Chalco et Ixtapaluca).

5 Selon J. J. Ramírez [1992], les habitants qui ont vécu auparavant dans le centre de Mexico sont passés de 47,9 % de la population de la périphérie entre 1960 et 1970, à 55,9 % entre 1980 et 1990. A. Deboulet a noté des processus similaires au Caire [1993 : 81-82].

Dans de nombreux cas, les habitants de la vallée de Chalco sont les enfants de ceux qui s'installèrent en pionniers dans la périphérie des années soixante, plus précisément ceux qui avaient irrégulièrement occupé les quartiers de Nezahualcóyotl. Vingt ans plus tard, la deuxième génération ne pouvait plus trouver à s'y loger, du fait de la valorisation progressive de ces espaces. L'idée que les habitants de Chalco sont les « fils de Neza » est couramment exprimée<sup>6</sup>, et le processus a été qualifié d'« expansion entrelacée » en référence à la mobilité entre quartiers sur plusieurs générations [Legorreta, 1992 : 128-129]. Une fois consolidée et sécurisée, une zone de peuplement « expulse » les générations jeunes vers de nouveaux espaces d'expansion qui reprendront le même processus, et vers des horizons toujours plus lointains. « Les familles qui suivent ce mouvement le font par manque de revenus nécessaires pour payer les impôts et les services (eau, électricité) introduits après la régularisation » [Tomas, 1997 : 21].

Les « colons » qui arrivèrent dans la vallée de Chalco à partir de la fin des années soixante-dix ont ainsi trouvé un accès au sol pour aménager leur logement par autoconstruction. Tant les ruraux d'origine que les natifs de la métropole ont une forte expérience de mobilité résidentielle. Leurs trajectoires biographiques démontrent un apprentissage progressif quant à l'utilisation de l'espace pour arriver à leurs fins et notamment l'accès à la propriété<sup>7</sup>.

Jusqu'en 1990 et le lancement du processus de régularisation foncière, la zone s'est maintenue dans une situation irrégulière. De grands investissements ont été ensuite réalisés, conduisant à l'implantation d'équipements et de services publics. Au cours des années suivantes, la vallée de Chalco a même commencé à repousser une partie de sa population vers de petites agglomérations plus lointaines vers le sud-est, dont Tlalmanalco et Amecameca. Un nouveau front d'urbanisation est donc en marche [Legorreta, 1992].

Notre première approche de cette zone remonte à 1989. Elle continue par le biais d'observations ethnographiques, d'enquêtes par questionnaires et de la collecte de récits de vie (1990, 1991, 1993, 1994, 1998, 1999 et 2001). Toutes ces enquêtes n'ont pas eu les mêmes finalités. Les premières ont plutôt « débroussaillé » les thèmes de la population, de la mobilité et des activités économiques; plus spécifiques, les suivantes ont été appliquées selon les cas à des individus, à des familles ou à des unités de production de petite échelle. Les thèmes en ont été assez larges; stratégies familiales, dynamiques de l'économie populaire locale, ethnicité. Le recours à des informateurs qualifiés, les entretiens réalisés auprès de fonctionnaires locaux ont été également mis à profit. À plusieurs occasions, les récits de vie nous ont permis de compléter ce que les enquêtes ne permettaient pas de découvrir. Au fil du temps, la combinaison de méthodes quantitatives et d'informations qualitatives nous a permis

6 Selon notre enquête « Travail et vie quotidienne » de 1993, 58 % des conjoints de chaque foyer résidaient dans la municipalité de Nezahualcóyotl ou dans les délégations de Iztapalapa et Iztacalco du district fédéral; 24 % résidaient dans le reste du district fédéral, 9 % dans le reste des municipalités de l'agglomération (sauf Nezahualcóyotl), 7 % provenaient directement d'une localité rurale de province, et 2 % des États-Unis (sans doute des migrants illégaux).

7 Selon la même enquête de 1993, l'âge moyen des conjoints était de 38 ans pour un échantillon de 250 familles (1 200 individus). Dans les cas de forte mobilité résidentielle, après l'union du couple, on comptait jusqu'à neuf résidences antérieures; sept étapes résidentielles étaient aussi des cas fréquents.



de définir une grille de lecture typologique. Nous en reprendrons quelques-uns des éléments appliqués ici aux pratiques résidentielles.

### Pratiques résidentielles et stratégies alternatives

Centrer l'analyse sur les pratiques des habitants nous a obligés, entre autres, à déplacer notre approche de la périphérie récente d'un angle large (les dynamiques démographiques et économiques) à un niveau plus fin (la vie quotidienne des habitants de la vallée de Chalco), sans toutefois négliger le fait que ces pratiques prennent place dans un contexte historique, social et culturel d'ensemble. Dans l'ensemble assez large de ces éléments du quotidien, nous ne retenons que les pratiques résidentielles, c'est-à-dire celles qui ont à voir avec l'« acte d'habiter » dans le sens que nous lui avons donné plus haut. Mais ces pratiques prennent tout leur sens quand on en établit les relations avec les processus macrosociaux et la subjectivité sociale, l'univers du « sens commun ». Ce sont donc ces dimensions articulées entre elles qui produisent socialement le territoire périphérique.

Parmi les éléments contextuels de la périphérie, il faut citer tout d'abord l'augmentation progressive du coût des logements dans les zones urbaines plus anciennes<sup>8</sup>, ainsi que la restructuration du marché du travail. L'une comme l'autre ont provoqué une forte augmentation du travail non salarié [Salas, 1992 : 90]. La diminution sensible du salariat pousse les habitants de la vallée de Chalco à reconstruire leurs activités économiques en fonction de stratégies familiales<sup>9</sup>. Elle a également provoqué l'effondrement des appartenances syndicales, de la participation politique et d'autres relations aux institutions du salariat comme la sécurité sociale par exemple [Hiernaux, Lindón, 2001]. L'exclusion a bien sûr toujours affecté une bonne part de la population urbaine de Mexico. Mais elle concerne désormais, plus spécifiquement, une partie de l'emploi urbain.

Dans un contexte historiquement marqué par les tendances à l'individualisation (ce que Anthony Giddens appelle « l'instauration de l'individu », une caractéristique de la modernité), cette tendance se manifeste chez les citadins paupérisés par la certitude de ne pouvoir reconstruire leur vie qu'à partir d'un effort individuel ou familial, car ils ne disposent plus de l'appui des institutions de l'économie formelle, ni du cadre communautaire d'entraide et de réciprocité dont certains bénéficiaient dans leurs espaces ruraux d'origine.

Dans ces conditions de pauvreté, la subjectivité sociale est fortement touchée par ces idées d'effort<sup>10</sup> et de « projet de vie pour le futur ». Commence ainsi à se

8 L'accès aux chambres locatives des quartiers centraux étant de plus en plus difficile et coûteux, la location s'est d'abord diffusée dans les quartiers plus excentrés des années soixante. Actuellement, ceux-ci constituent une zone de transition entre le centre et de nouvelles périphéries urbanisées plus récemment [Coulomb, 1988 : 25].

9 Les stratégies de la survie urbaine ont été abondamment étudiées au Mexique, surtout en référence au travail et à ses revenus. Dans une bonne mesure, ces recherches relèvent du champ sociodémographique mais négligent la dimension spatiale des pratiques populaires [García *et alii*, 1982; González de la Rocha, 1986; de Oliveira *et alii*, 1988; de la Peña *et alii*, 1990; Lourdes, Roldán, 1992].

10 L'idée d'« effort » est liée à la notion d'individu chez les classes moyennes, tandis que les classes urbaines pauvres lui donne une acception familiale.

construire un idéal de progrès dans les classes pauvres, idéal qui donne tout son sens au déplacement vers la périphérie comme un moyen pour concilier logement et vie familiale <sup>11</sup> [Lindón, 2000 a]. Une sorte d'« utopie de la périphérie » pousse les habitants à mettre en œuvre de véritables stratégies résidentielles: chimère d'un nouveau déménagement, vers un nouveau front d'urbanisation plus lointain, qui devrait diminuer les coûts de reproduction du groupe familial et lui permettre d'améliorer ses conditions de vie [Hiernaux, Lindón, 2002].

### **L'arrière-plan des transactions foncières marchandes : la diffusion de l'information**

Les études portant sur l'irrégularité foncière ont pour point de « départ » les opérations de vente proprement dites ou, au mieux, les activités antérieures du lotisseur quand il achète illégalement aux paysans les domaines à morceler. Nous avons toutefois mesuré l'importance de rapports sociaux préalables, instance que nous appelons « pré-achat », soit l'arrière-plan dans lequel se situe l'acheteur en passe de devenir « habitant ». C'est ici que se diffuse l'information sur l'alternative que représentent les nouveaux développements irréguliers, les conditions locales de peuplement et les prix des terrains. Cette instance est quasiment toujours « invisible » pour les analyses qui ne prennent pas en compte les réseaux sociaux, pourtant décisifs dans la circulation et l'appropriation de cette information. Elle est l'occasion d'interactions directes entre les futurs résidents qui devront décider à la fois de leur travail et du sort de leur famille.

Nous avons pu identifier plusieurs mécanismes de diffusion de cette information. Dans certains cas, une promotion immobilière « classique », quoiqu'informelle, répond aux standards des marchés immobiliers: des feuillets sont distribués, des annonces placées le long des routes, mais cette diffusion est réalisée par les vendeurs, postés sur place. Dans la plupart des cas, l'information circule plus efficacement au sein de réseaux d'acheteurs potentiels, par le biais de collègues de travail, d'amis, et surtout de parents et de voisins <sup>12</sup>.

Nous avons pu observer un cas particulier de mobilisation sociale, comportant une dimension ethnique. Les réseaux offrent en effet un appui significatif aux nouveaux immigrants indiens, et d'abord le logement transitoire, parfois la nourriture, l'appui moral, l'information de base sur la ville et la vie urbaine – ce qui est essentiel s'agissant de population d'origine rurale – et finalement la connaissance des lieux de résidence périphérique accessibles en fonction des revenus, des conditions de vie et de travail des nouveaux venus [Hiernaux, 2000]. Ce type de recours n'est pourtant pas généralisable à l'ensemble de la population qui se déplace vers la vallée de Chalco.

Le Mexique compte en outre de nombreux cas de terrains envahis par des groupes organisés politiquement dans le cadre de pratiques clientélistes des partis,

11 F. Navez-Bouchanine a également développé l'idée de l'espace fragmenté comme ressource des stratégies résidentielles pour les bas revenus urbains des pays en voie de développement [Navez-Bouchanine, 1996].

12 « ... Les habitants font preuve d'une très large connaissance des diverses opportunités urbaines » [Navez-Bouchanine, 1998 : 75].

toutes tendances confondues. Ces invasions sont organisées à partir de réseaux politiques traditionnels. Toutefois, la vallée de Chalco n'est concernée que marginalement. Pour l'essentiel, ce sont les réseaux familiaux qui y déterminent l'accès aux terrains, des parents fournissant l'information nécessaire aux stratégies d'achat. Dans de nombreux cas, également, les familles entrent directement en contact – sans mobiliser pour cela préalablement de réseaux d'information – avec le promoteur clandestin ou même le paysan qui a pris en main le lotissement de son terrain agricole.

Ce processus de circulation de l'information met donc en jeu plusieurs acteurs au-delà du cercle de la famille nucléaire. Dans certains cas, il s'agit de parents et d'amis qui habitent déjà dans le secteur, ce qui favorisera ultérieurement la reconstitution d'une trame sociale par concentration locale des anciens et des nouveaux venus. Dans le cas des familles d'origines indiennes, le facteur ethnique est un ciment assez fort de voisinage, même si ces familles n'habitent pas dans la même rue ou la même aire de proximité. Certains de ces réseaux informels sont plus efficaces que d'autres, justement du fait du déménagement des nouvelles familles dans les quartiers où résidaient déjà leurs connaissances.

Cette trame relationnelle ne doit pas pour autant être idéalisée comme une forme de solidarité à toute épreuve dans la pauvreté, comme cela était courant dans les analyses des années soixante-dix<sup>13</sup>. Les réseaux sociaux impliquent bien souvent des conflits et même des formes évidentes de violence. Ils sont toutefois importants pour motiver et informer sur les conditions locales, non seulement celles liées à l'accès au sol et au logement, mais aussi sur les possibilités de travail et notamment l'installation d'un petit commerce. Ils constituent donc le socle sur lequel se développeront par la suite les pratiques résidentielles en soi. De ce fait, la stratégie du logement ne débute pas avec le déplacement des familles, mais prend forme au travers de deux pratiques de base : la circulation et l'appropriation de l'information<sup>14</sup>.

## Types de stratégies et pratiques résidentielles

Les pratiques résidentielles observées sur le terrain relèvent de trois types de stratégies : une stratégie de base, une stratégie complexe et une stratégie à double source de revenus. L'ensemble définit ce que nous appelons le « territoire périphérique ». Ces pratiques sont développées par les membres de la famille, et c'est cette dernière qui leur donne tout leur sens. Les stratégies résidentielles sont en effet familiales tout à la fois, avec de plus la dimension du travail. Comme dans d'autres contextes, « les changements de statuts résidentiels s'inscrivent dans la vie familiale et affective » [Querrien, Lassave, 1993 : 1].

### *La stratégie résidentielle de base*

Cette stratégie est le fait des ménages, de jeunes couples par exemple, qui étaient locataires de leur précédent logement ou qui y cohabitaient avec des parents. Nous avons constaté que les membres de ces ménages, en tant que

13 L'exemple le plus connu de ce genre d'analyses est celui de Lomnitz en 1975.

14 A. Deboulet a fait le même constat au Caire [1993 : 81].

conjointes ou dans leurs familles d'origine, avaient déjà fait l'expérience de fréquents déménagements à partir de quartiers plus formels et consolidés vers de nouveaux fronts pionniers d'urbanisation. À première vue, il est difficile d'admettre que leur déplacement aux marges de la ville, dans des conditions illégales et sans équipements urbains, puisse constituer une amélioration de leurs conditions de vie. Cela ne fait sens que du point de vue de l'habitant et au regard de l'ensemble de son itinéraire biographique, par comparaison avec les antécédents des personnes et du ménage. Abandonner la cohabitation avec les parents est en général un élément central d'explication<sup>15</sup>.

Ce type de pratiques correspond en fait à des ménages qui, souvent du fait de conflits de résidence avec d'autres membres de leur famille – à la suite de l'arrivée de nouveaux parents par exemple –, décident de changer leur lieu de résidence dans des zones moins bien desservies par les infrastructures, et par conséquent moins chères, de façon à quitter le statut de locataire ou d'occupant d'un logement prêté ou partagé, pour celui de « propriétaire » [Lindón, 1999 : 115-116]. On rejoint ici l'idée d'une « culture locale de la propriété », développée par Choko et Harris<sup>16</sup> [1990 : 90], dont nous retrouvons les arguments de façon récurrente dans le discours des familles que nous avons interviewées : « au moins nous avons quelque chose à nous », « c'est ma maison ». D'autres auteurs en signalent également l'importance dans un cadre plus général que Chalco [Azuela, 1995 : 9].

Ce passage à la condition de propriétaire passe par une réduction du standing du logement, le plus souvent une pièce unique dépourvue de l'eau courante, sans égout ni électricité. Alors que les ménages disposaient de ces équipements dans la zone urbaine de transition (la périphérie des années soixante), ils n'y trouvaient pas les conditions matérielles d'une certaine indépendance. L'agrandissement et l'amélioration du nouveau logement, par autoconstruction, ne se feront que de façon progressive, après plusieurs années dans la nouvelle périphérie. Le résultat n'en sera presque toujours qu'un logement assez modeste.

Le déménagement vers les quartiers illégaux récents permet donc de réduire les coûts de la reproduction familiale, en particulier le loyer et l'accès à certains services<sup>17</sup>. Mais la contrepartie en est bien une baisse dramatique des conditions de vie, car le contexte local est encore précaire. Toutefois, les ménages qui relèvent de cette stratégie spéculent sur une amélioration de leur environnement au fil des années<sup>18</sup>.

15 Encore une similitude marquée avec Le Caire [Deboulet 1993 : 83].

16 Dans les villes canadiennes où l'idéal de la propriété est fort (comme à Toronto, en contraste avec Montréal), le logement apparaît comme moyen de « s'assurer un toit pour ses vieux jours » et comme « un capital à transmettre aux enfants » ; « fonder un foyer signifie de plus en plus devenir propriétaire » [Choko, 1994 : 8]. En Europe également, « la trace qu'on laisse sur terre, en d'autres termes l'héritage, ne peut consister qu'en un héritage immobilier pour les couches sociales qui n'ont ni capital culturel, ni capital de relations sociales, ni capital tout court à transmettre » [Cuturello, Godard, 1982 : 110].

17 La réduction des coûts des services n'est pourtant pas toujours vérifiée. L'approvisionnement en eau potable pèse notamment 21 fois plus lourd sur les ménages en situation d'illégalité de Chalco que sur ceux du district fédéral [Lecorreta, 1992 : 31]. Pour répondre à ces coûts, les premiers doivent réduire la quantité et la qualité de leur consommation (autour de 13 litres par personne et par jour en moyenne début des années soixante-dix).

18 « Tous les acteurs impliqués savent qu'un lotissement initialement irrégulier tôt ou tard bénéficiera d'une action de régularisation » [Azuela, 1995 : 8].

L'argument économique pèse bien sûr beaucoup dans la décision de déménager dans un quartier illégal. Plutôt qu'une forme de mobilité obligée et d'expulsion depuis les zones urbaines centrales, il faut y voir une concentration de la stratégie de survie des ménages sur le logement [Deboulet, 1993 : 85]. Mais une autre dimension préside à ces déménagements : c'est le rêve d'avoir enfin un logement à soi, très prégnant dans les milieux populaires qui recherchent précisément les nouveaux lieux de résidence périphérique.

Car une autre composante de la mobilité est la quête de la « liberté et de l'indépendance » dans la vie quotidienne, par comparaison avec les conditions de logement antérieures : hébergement par des membres de la famille ou location d'une chambre dans un immeuble. Cet idéal d'indépendance n'est d'ailleurs pas isolé du « culte » de la vie privée qui caractérise les sociétés contemporaines. Peu importe le nouvel environnement matériel<sup>19</sup>, on aspire à la décohabitation familiale et à une plus grande liberté pour les enfants. C'est bien sûr une construction subjective, néanmoins décisive dans la vie des familles.

### *La stratégie résidentielle complexe*

Cette deuxième stratégie est assez répandue dans le cas de ménages qui étaient déjà propriétaires de leur logement dans leur lieu de résidence antérieur. Déménager vers des quartiers plus précaires semble paradoxal dans ce cas. Toutefois, la pratique est fréquente et conduit les familles à vivre dans des conditions inférieures à celles dont elles disposaient auparavant. Comme dans le cas précédent, il ne s'agit pas seulement d'un logement plus petit, en matériaux parfois précaires, sans eau potable, électricité ni égouts, mais aussi de quartiers dépourvus d'équipements collectifs, d'un contexte social nouveau, souvent dur, bref de conditions de vie très difficiles au début.

La différence entre cette stratégie et la précédente vient du fait que la vente du logement antérieur dégage un petit capital qui servira essentiellement à deux choses : l'achat du terrain et la construction de la première phase du nouveau logement en premier lieu ; la mise en place d'un petit commerce ou d'un petit atelier en second lieu<sup>20</sup>. En d'autres termes, ce qui est perdu quant aux conditions de vie urbaine est compensé par un gain en matière de travail et de ressources familiales [Lindón, 1999 : 117].

Cette petite activité économique se localise le plus souvent à l'intérieur ou à côté du logement, dans une pièce en façade ou à l'intérieur de la parcelle, de façon à économiser sur les coûts de construction et à mener le travail tout en restant à domicile. De cette façon, la stratégie résidentielle intègre la participation au commerce de plusieurs membres du ménage. Cette possibilité est décisive pour

19 Une question centrale que nous n'avons pas abordée dans nos études est celle de la sexualité. La promiscuité peut même être renforcée par le fait d'emménager dans un logement encore plus petit, avant d'en augmenter le nombre de chambres et d'en améliorer les conditions d'intimité.

20 Les possibilités sont variées et vont du commerce le plus élémentaire (la petite épicerie qui commence avec quelques produits vendus sur une table face au logement) au montage d'un atelier en relation avec une formation professionnelle antérieure (un ancien ouvrier salarié qui installe sa propre menuiserie, par exemple). Dans tous les cas, il ne s'agit que d'activités précaires, à l'investissement minimal.

la survie des familles, et compense fréquemment la perte d'un salaire. Par ailleurs, le capital requis pour lancer une activité semblable dans un quartier consolidé étant beaucoup plus élevé, les ménages qui ne disposent que de bas revenus ne peuvent développer de perspectives de travail qu'en investissant un maigre pécule dans les quartiers pauvres en création. Dans certains cas, le petit commerce était déjà pratiqué dans le quartier de résidence antérieur, mais n'a pu y être maintenu du fait de la concurrence commerciale et du coût de taxation. La consolidation des quartiers introduit en effet une compétition acharnée des petits commerces entre eux. Malgré les revenus restreints de ses habitants, la périphérie illégale offre de réels débouchés et renouvelle la demande pour ce genre d'activités. C'est pourquoi les discours locaux reviennent sans cesse sur ce genre d'apprentissage de la mobilité : « Quand je ne peux plus supporter la concurrence, je m'en vais plus loin, pour recommencer sans concurrence. »

La stratégie met donc en évidence les avantages du commerce avant ceux du logement, le premier représentant le soutien de la famille. Elle se fonde sur une division du travail domestique et marchand entre les membres du foyer. S'il s'agit bien fondamentalement d'une stratégie économique, elle ne peut être mise en œuvre que dans le cadre d'une stratégie résidentielle.

### *La stratégie résidentielle à plusieurs sources de revenus*

Le troisième type résidentiel correspond aux ménages qui, sans avoir été propriétaires de leur logement antérieur, sont pourtant capables d'initier une petite activité économique dès leur installation dans la vallée de Chalco. Cela est possible grâce à la conjonction de quatre éléments. Le premier est externe à la famille et propre à la zone : il s'agit, comme dans le type précédent, de la demande commerciale assez forte dans ces nouvelles extensions urbaines, de populations qui manquent de tout et cherchent à s'approvisionner dans la proximité.

Les trois autres éléments relèvent au contraire de logiques familiales : il s'agit du caractère progressif de la stratégie, de son caractère collectif, et finalement de l'articulation de plusieurs sources de revenus pour sa mise en œuvre. Le caractère progressif marquait également les autres stratégies. Comme pour la construction du logement, le commerce est souvent établi par étapes. On peut donc ne commencer qu'avec quelques produits (des boissons gazeuses exposées sur une table, par exemple), au-devant du logement ou même sur le trottoir. Au fil des ans, les installations s'améliorent ; les produits augmentent en variété et en quantité. À la différence de la stratégie précédente, le commerce débute ici de manière beaucoup plus précaire, même si, après quelques années, il peut atteindre le même niveau que dans les autres cas. Le caractère collectif de cette stratégie découle aussi de la coopération de tous les membres du foyer dans la construction du logement, dans les activités domestiques et dans le commerce. Elle s'avère d'autant plus intense que l'on part d'une situation plus difficile que celle qui caractérisait les ménages antérieurement propriétaires.

Une autre pratique peut aussi alimenter ce genre de stratégie : un des membres du ménage travaille au-dehors aussi longtemps que les revenus du commerce sont insuffisants ; par la suite, il ou elle s'intègre à l'activité commerciale familiale. Le

cas le plus typique est celui de l'épicerie, souvent contrôlée par l'épouse qui continue d'exercer son travail domestique en attendant la clientèle, pour compléter les revenus précaires de son conjoint. Lorsque l'activité devient plus florissante, l'actif occupé à l'extérieur du logement y installe un second commerce. Celui-ci peut alors prospérer progressivement, car la famille compte sur les revenus du premier pour survivre. Cette stratégie connaît bien sûr des variantes, comme lorsqu'un autre commerce est installé dans le logement, sous la responsabilité de la femme et des enfants, et que le mari maintient encore pendant un certain temps son travail à l'extérieur.

La situation la plus fréquente est toutefois celle où le ménage survit d'abord grâce au travail de l'un des membres à l'extérieur. Une deuxième étape commence quand le commerce permet la survie du groupe domestique; c'est alors que le travail à l'extérieur peut être abandonné et qu'un second commerce peut démarrer à domicile. Dans la troisième étape, quand les deux commerces rapportent suffisamment de bénéfices, les principes de division du travail entre les membres de la famille sont remis en question. La quatrième étape se caractérise par l'apparition de la concurrence économique dans le quartier: au moins l'une des deux activités peut voir ses bénéfices diminuer. C'est à ce moment que la famille commence à examiner la possibilité de reprendre à zéro son « cycle » d'investissement résidentiel, dans un nouveau quartier illégal, c'est-à-dire de délocaliser son logement et l'activité commerciale associée dans une périphérie plus récente.

★

Nous avons tenté de présenter les pratiques en cours dans la nouvelle périphérie urbaine, qui articulent toujours plusieurs champs de la vie sociale. La dimension résidentielle apparaît essentielle à la vie familiale mais dépasse la question de la simple localisation et façonne d'autres aspects des espaces de vie. Il est ainsi difficile de toujours bien distinguer la vie familiale du travail, comme l'a montré l'usage combiné du bâti pour le logement et pour le commerce. Les pratiques résidentielles ne sont pas des actes isolés. Elles se construisent en stratégies autour de projets et d'idéaux qui tissent une trame sociale complexe: en amont des transactions foncières, la circulation de l'information; en aval des déménagements, la mise en œuvre de nouvelles activités. Ces stratégies ne constituent donc pas des actes simples, liés à un objectif unique, mais sont davantage portées par des logiques multidimensionnelles.

Celles que nous avons distinguées nous paraissent centrales, mais il en existe d'autres. Elles ne sont que partiellement le résultat de contextes défavorables (perte du travail, revenus en baisse), car elles relèvent aussi d'une démarche de construction du lien social des individus entre eux et à leur espace. De ce fait, les stratégies résidentielles constituent une clé de production de « l'espace social périphérique ».

Des modèles assez clairs ressortent des décisions des familles d'en passer par des conditions de vie difficiles pour reconstruire une insertion autonome au travail, en dehors du salariat. Ces aspirations se dévoilent par exemple dans la volonté des ménages de vivre de façon indépendante, d'échapper au contrôle social de la

famille étendue, de créer eux-mêmes leurs propres activités économiques et d'accéder à la propriété au prix de l'illégalité.

Ces idéaux qui semblent s'imposer dans les milieux populaires fondent les hypothèses sur lesquelles nous travaillons actuellement. Vivre dans un logement individualisé, en banlieue, être « maître chez soi » et responsable de ses revenus, travailler en famille: autant de nouveaux modes de vie qui s'imposent dans la mobilité croissante des populations pauvres. La vallée de Chalco ne couvre certes pas toutes les stratégies résidentielles que l'on peut observer en périphérie de ville, comme les invasions collectives, par exemple, qui sont au contraire monnaie courante en province. Celles que nous avons mises en évidence attestent cependant de l'émergence de véritables modèles urbains: sans aucun doute la pointe d'un iceberg de comportements sociaux et territoriaux auxquels il convient de s'attacher.

#### BIBLIOGRAPHIE

- AZUELA A. [1995], « La propriété, le logement et le droit », *Annales de la recherche urbaine*, 66: 5-12.
- AZUELA DE LA CUEVA A. [1989], *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, México, El Colegio de México, 278 p.
- AZUELA DE LA CUEVA A. [1994], « Corporativismo y privatización en la regularización de la tenencia de la tierra », in *Cambios económicos y periferia de las grandes ciudades*, México, UAM-X-IFAL: 78-91.
- AZUELA A., TOMAS F. [1997], *El acceso de los pobres al suelo urbano*, México, Cemca-Unam-Issunam, 321 p.
- CHOKO M. [1994], « La propriété à tout faire. Arguments et fictions », *Annales de la recherche urbaine*, 65: 4-13.
- CHOKO M., HARRIS R. [1990], « The Local Culture of Property: a Comparative History of Housing Tenure in Montreal and Toronto », *Annals of the Association of American Geographers*, 80 (1): 73-95.
- CORNELIUS W. [1980], *Los inmigrantes pobres en la Ciudad de México y la política*, México, FCE, 351 p.
- COULOMB R. [1988], « Logement locatif et dynamique de l'habitat dans la ville de Mexico », *Revue de géographie de Lyon*, 63 (1): 9-25.
- CUTURELLO P., GODARD F. [1982], *Familles mobilisées. Accession à la propriété du logement et notion d'effort des ménages*, Paris, GERM-Cercom, 112 p.
- DEBOULET A. [1993], « Réseaux sociaux et nouveaux quartiers au Caire », *Annales de la recherche urbaine*, 59-60: 79-90.
- DE LA PEÑA G. et alii [1990], *Crisis, conflicto y sobrevivencia, estudios sobre la sociedad urbana en México*, México, UdG.-Ciesas, 317 p.
- DUHAU E. [1992], « La régularisation de l'habitat au Mexique », *Annales de la recherche urbaine*, 51: 48-55.
- DUHAU E. [1998], *Habitat popular y política urbana*, México, UAM-A-Porrúa, 304 p.
- GARCÍA B., MUÑOZ H., DE OLIVEIRA O. [1982], *Hogares y trabajadores, en la ciudad de México*, México, El Colegio de México-Unam, 202 p.
- GIDDENS A. [1997], *Modernidad e identidad del yo. El yo y la sociedad en la época contemporánea*, Barcelona, Península, 302 p.
- GONZÁLEZ de la Rocha M. [1986], *Los recursos de la pobreza, familias de bajos ingresos de Guadalajara*, Guadalajara, El Colegio de Jalisco-Ciesas-SPP, 268 p.
- HEIDEGGER M. [1986], « Pourquoi restons-nous en province? », *Magazine littéraire*, 235: 24-25.
- HIERNAUX N.D. [1995 a], *Nueva periferia, vieja metrópoli: El Valle de Chalco, Ciudad de México*, México, UAM-X, 294 p.



- HIERNAUX N.D. [1995 b], *Strategies from Below: Small-scale Enterprises and Poverty in the Chalco Valley*, North-South Center, working paper, Miami, 47 p.
- HIERNAUX D. [2000], *Metrópoli y etnicidad. Los indígenas en el Valle de Chalco*, México, El Colegio Mexiquense-Fonca, 174 p.
- HIERNAUX D., LINDÓN A. [1997], « Producción del espacio y regularización de la tenencia de la tierra en el Valle de Chalco », in *El acceso de los pobres al suelo urbano*, México, Cemca-Unam-Issunam: 249-276.
- HIERNAUX D., LINDÓN A. [1998], « Proceso de ocupación del suelo. Mercado de tierra y agentes sociales. El Valle de Chalco, Ciudad de México », in *Análisis del suelo urbano*, Aguascalientes, México, Instituto Cultural de Aguascalientes: 225-278.
- HIERNAUX D., LINDÓN A. [2000], « Una aproximación a la construcción social del lugar en la periferia de la ciudad de México », in *La construcción social de un territorio emergente: El Valle de Chalco*, México, El Colegio Mexiquense-Municipio Valle de Chalco Solidaridad: 9-30.
- HIERNAUX D., LINDÓN A. [2001], *Vida urbana y ocupación del suelo*, Seminario Internacional Mercados de suelo urbano, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad y Lincoln Institute of Land Policy, 13-14 de junio de 2001, México, 30 p.
- HIERNAUX D., LINDÓN A. [2002], « La configuración del territorio metropolitano, los modos de vida y las utopías urbanas », *Ciudades*, 53, RNIU, México: 26-32.
- HIERNAUX D., LINDÓN A., NOYOLA J. (coord.) [2000], *La construcción social de un territorio emergente: el Valle de Chalco*, México, El Colegio Mexiquense-Municipio Valle de Chalco Solidaridad, 436 p.
- HUERTA R. [2000], « Agua, bosques y capitalismo: la región de Chalco, 1890-1940 », in *La construcción social de un territorio emergente: el Valle de Chalco*, México, El Colegio Mexiquense-Municipio Valle de Chalco Solidaridad: 65-86.
- INEGI [2001], *Censo Nacional de Población y Vivienda 2000*, México, Instituto Nacional de Estadística y Censos, Aguascalientes.
- LEGORRETA J. [1992], « El medio ambiente en los asentamientos ilegales y su impacto en la calidad de vida », in *La Zona metropolitana de la ciudad de México. Problemática actual y perspectivas demográficas y urbanas*, México, Consejo Nacional de Población, 127-139.
- LINDÓN A. [1996], « El espacio y el territorio: contexto de significado en las obras de Simmel, Heidegger y Ortega y Gasset », *Estudios Sociológicos*, CES, El Colegio de México, XIV (40): 129-141.
- LINDÓN A. [1999], *De la trama de la cotidianidad a los modos de vida urbanos. El Valle de Chalco*, México, El Colegio de México-El Colegio Mexiquense, 488 p.
- LINDÓN A. [2000 a], « La espacialidad del trabajo, la socialidad familiar y el ideario del progreso. Hacia nuevos modos de vida urbanos en el Valle de Chalco », in *La construcción social de un territorio emergente: El Valle de Chalco*, México, El Colegio Mexiquense-Municipio Valle de Chalco Solidaridad: 289-313.
- LINDÓN A. [2000 b], « La espacialidad como fuente de las innovaciones de la vida cotidiana. Hacia modos de vida cuasi fijos en el espacio », in *La vida cotidiana y su espacio-temporalidad*, Barcelone, Anthropos: 187-210.
- LINDÓN A. [2002], « Vers une périphérie en archipel? (Notes sur la nouvelle croissance périphérique de Mexico) », *Cahiers des Amériques latines*, 1/2002 (38).
- LOMNITZ L. [1975], *Como sobreviven los marginados*, México, Editorial Siglo XXI, 229 p.
- LOURDES B., ROLDÁN M. [1987], *The Crossroads of Class and Gender: Industrial Homework, Subcontracting, and Household Dynamics in Mexico City*, Chicago, University of Chicago Press, 222 p.
- NAVEZ-BOUCHANINE F. [1996], « De l'espace fragmenté comme ressource », in L. Voyé (coord.), *Villes et Transactions sociales*, Paris, L'Harmattan: 7-28.
- NAVEZ-BOUCHANINE F. [1998], « Fragmentation spatiale et stratégies résidentielles », in N. Haumont, J.-P. Levy (dir.), *La Ville éclatée, quartiers et peuplement*, Paris, L'Harmattan: 69-88.
- DE OLIVEIRA O., PEPIN LEHALLEUR M., SALLES V. [1988], *Grupos domésticos y reproducción cotidiana*, México, El Colegio de México-Unam-Porrúa, 256 p.
- QUERRIEN A., LASSAVE P. [1993], « Mobilités », *Annales de la recherche urbaine*, 59-60: 1-2.
- RAMÍREZ J.J. [1992], *La distribución espacial de la población: Las dos fases recientes de la dinámica del cambio social en México*, México, Instituto de Investigación Económica y Social Lucas Alamán, 91 p.

- SALAS C. [1992], « Actividad económica y empleo en el AMCM, 1979-1990 », in *La Zona metropolitana de la ciudad de México. Problemática actual y perspectivas demográficas y urbanas*, México, Consejo Nacional de Población: 85-94.
- SCHTEINGART M. [1990], *Los productores del espacio habitable. Estado, empresas y sociedad en la ciudad de México*, México, El Colegio de México, 415 p.
- TOMAS F. [1997], « Los asentamientos populares irregulares en las periferias urbanas de América Latina », in *El acceso de los pobres al suelo urbano*, México, Cemca-Unam-Issunam: 17-43.
- TORTOLERO A. [1997], « Les hommes et les ressources naturelles dans le bassin de Mexico. L'innovation technologique et son impact dans un milieu rural, Chalco, 1890-1925 », *Annales*, 5: 1085-1113.
- TURNER J. [1968], « Housing Priorities, Settlement Patterns and Urban Development in Modernizing Countries », *Journal of the American Institute of Planners*, 34: 354-363.
- WARD P. [1990], *Mexico City. The Production and Reproduction of an Urban Environment*, Londres, Bethaven Press, 262 p.

## Habiter à Dûwîqa au Caire. Dedans et dehors d'une société de proximité

Nicolas Puig \*

Habiter à Dûwîqa, c'est forcément venir d'ailleurs, pourrait-on écrire paraphrasant une formule de Jacques Berque<sup>1</sup> appliquée au refus de l'autochtonie dont font montre certaines populations du Maghreb. La zone, appartenant au district de Minshât Nasîr, est située dans la proche périphérie est du Caire et s'urbanise à partir de la fin des années soixante-dix. Elle est constituée, en partie, de petits appartements de deux pièces appelés « refuges temporaires » selon la terminologie officielle, et alloués par les services du gouvernorat du Caire à des familles en situation précaire en provenance majoritairement des quartiers de la vieille ville (Le Caire fatimide fondé au X<sup>e</sup> siècle). Elle comprend pour le reste des habitations construites sans autorisation administrative préalable. Le quartier est géographiquement proche des centres historiques cairotes, la vieille ville et la ville européenne érigée au XIX<sup>e</sup> siècle par le Khédive Ismaïl. Mais, au regard de la représentation dominante de la légitimité citadine, il s'agit d'un autre monde<sup>2</sup>. Vu des quartiers centraux, Dûwîqa ne semble pas vraiment appartenir à la ville telle qu'elle est vue des quartiers centraux.

Toutefois, malgré ces handicaps et en dépit du caractère temporaire de la résidence – l'ensemble des occupants devrait être relogé dans un habitat de meilleure qualité –, une vie collective s'est développée, rappelant celle des quartiers historiques. Nous verrons qu'elle se caractérise par une activité sociale ouverte et soumise au contrôle intégrateur du voisinage.

En parallèle, les déplacements dans la ville se révèlent importants. Ces pratiques de mobilité quotidienne constituent, dans le cas de ménages paupérisés, une ressource de leur pratique de la ville. Elles contribuent également à intensifier les expériences urbaines en multipliant les parcours et en développant ainsi, chez ces citadins stigmatisés, les « compétences de rassemblement » que les

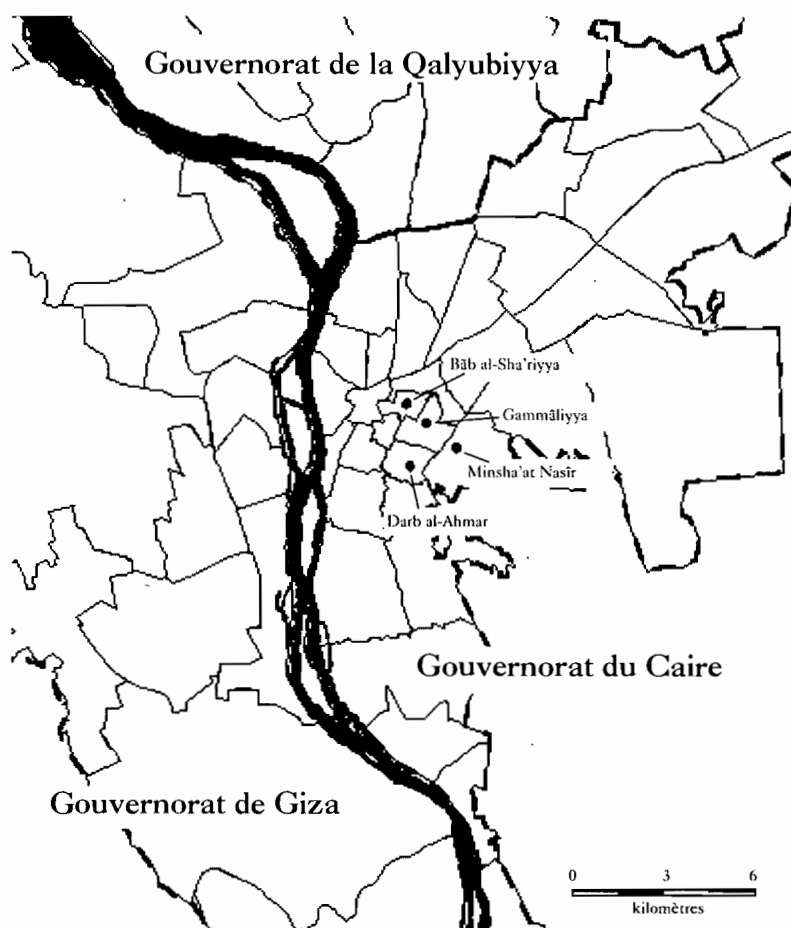
---

\* Chargé de recherches, IRD (UR013), Cedej.

1 Jacques Berque avait eu cette formule à propos de l'Atlas marocain où « être de quelque part, c'est venir d'ailleurs ».

2 La représentation de base qui distingue quartier chic et quartier populaire au Caire s'est enrichie depuis les années soixante-dix d'un terme supplémentaire : informel ou non réglementaire (*'ashwâ'î*). Ces « fonds de la ville » correspondent aux nouveaux quartiers péricentraux et périphériques tel Minshât Nasîr [Labib, Battain, 1991].

Figure 1 – Carte du Grand-Caire (gouvernorats et qism-s)



C.A.O. : Cérame Barge, CEDEJ, 2002.

habitants du centre-ville et des quartiers chics pensent seuls détenir<sup>3</sup> : « Le phénomène urbain comme mode de vie, c'est précisément cet accès problématique aux modes de vie et aux langages de l'autre. Et c'est, par là même, le développement, pour ceux qui ont à vivre en mitoyens tout en négociant le sens commun de l'intervalle qui les sépare, de compétences qui ne sont plus simplement des compétences d'appartenances (des compétences de membres) mais des compétences de rassemblement » [Joseph, 1997 : 136].

3 La synthèse réalisée sur ce sujet par Patrick Haenni [2001 : 30-32] remet en cause la thèse diffuse en Égypte « d'une extranéité radicale des "cultures de pauvreté" vis-à-vis des structures de l'État et de la ville comme mode de vie ».

C'est ainsi, par le double prisme de son intégration dans un ensemble communautaire et de ses mobilités quotidiennes en direction des autres quartiers de la ville, que je souhaite rendre compte de deux facettes de l'expérience urbaine de la population de Dûwîqa, ce que l'on pourrait appeler les « dedans » et les « dehors » d'une société de proximité.

### Citadin local et citadin universel : approche et méthode

Comment décrire les sociétés urbaines réputées pour leur tessiture communautaire<sup>4</sup> en respectant deux points de vue : les « ancrages » territoriaux de leurs membres et les « passages » qu'ils effectuent en direction de différents points de la ville. La sociologie des espaces publics se concentre sur les situations au cours desquelles des citoyens de diverses origines sont mis en coprésence et sur l'ordre qui naît de ces croisements fugaces. Les représentations du monde que les citoyens en question tiennent de leurs appartenances et de leur inscription dans un milieu social ne sont pas retenues comme pertinentes par ce courant d'analyse. Ce dont il est rendu compte est plutôt la logique de la situation et la façon dont elle prescrit des comportements dans les relations sociales. « L'ethnographie des espaces publics met ainsi en scène une vision de la ville différente et complémentaire de la mosaïque de territoires élaborée à partir des monographies de quartiers » [Joseph, 1996 : 110]. L'image emblématique de l'étranger y est à la fois « figure et analyseur de la mobilité urbaine », elle est le symbole de la condition citadine [Grafmeyer, Joseph, 1990 : 11]. Elle renvoie aux relations entre anonymes, caractéristiques des expériences urbaines.

Inversement, une sociologie plus « localiste » s'intéresse aux communautés de quartier et tente de rendre compte des enracinements, voire des « traditions<sup>5</sup> » qui demeurent présentes au cœur même de la grande ville. Dans ces territoires familiers prennent place quotidiennement de solides sociabilités tandis que dans les « passages » – le fait de se rendre d'un lieu à un autre – se joue une part non négligeable de l'expérience urbaine. Dans le déplacement se forme une « culture de la diversité proche et de la distance radicale, qui fabrique de l'accessibilité et de la visibilité mutuelle sans échange » [Joseph, 1996 : 115]. Les mobilités quotidiennes, bien qu'étant contraintes dans une large mesure, constituent des moments de « déprise » des milieux de l'interconnaissance. Elles sont constitutives des expériences urbaines. De ce fait, la description de la réalité résidentielle et sociale du quartier doit s'accompagner d'une analyse des mobilités de ses habitants<sup>6</sup>.

4 S'agissant du Caire, dans un article qui demeure d'actualité, J.-Ch. Depaule distingue plusieurs structurations de l'espace quotidien : d'une part, les « territoires d'une vie sociale ouverte que règle un contrôle collectif, intégrateur et exclusif » ; d'autre part, un mode dans lequel les habitants aspirent à vivre « portes fermées » [1990 : 131].

5 Les analyses de Oscar Lewis sont emblématiques de ces approches [Hannerz, 1983 : 98].

6 Un troisième volet serait l'analyse des situations d'interactions dans les espaces publics et du rapport à la centralité des habitants des quartiers spécifiques. Je réserve cela à des développements ultérieurs, considérant que ce type d'analyse n'a pas sa place dans une publication traitant des dynamiques résidentielles.

La méthode d'investigation tient compte de ce double objectif. Elle consiste d'une part en un programme d'observation *in situ*. Une partie des informations empiriques est issue d'une enquête ethnologique plus vaste, conduite depuis trois années, qui porte sur l'organisation sociale de Darb al-Ahmar (dans Le Caire fatimide) et Dûwîqa, et sur les cultures<sup>7</sup> populaires dans la ville. Le recueil des données anthropologiques résulte d'une présence assidue du chercheur autorisant une certaine « participation » à la vie sociale (discontinue toutefois puisque je n'ai pas résidé dans les quartiers en question). L'enquête de Dûwîqa a été menée en deux lieux différents : Uhâyyîd et surtout Talâtât. J'ai réalisé dix entretiens dans la première zone. S'agissant du second site d'enquête, j'ai pu me rendre régulièrement, entre 2000 et 2002, dans une rue située près du marché, accueilli par une famille disposant d'une habitation à Dûwîqa mais résidant la plupart du temps à Darb al-Ahmar, quartier limitrophe (*figure 1*). J'ai également accompagné à de nombreuses reprises les différents membres de cette famille dans leurs pérégrinations en ville. D'autre part, afin de disposer d'une mesure statistique des déplacements quotidiens, j'ai eu recours aux données d'une enquête sur les mobilités recueillies par un bureau d'étude français (Systra) en charge de la rédaction d'un plan transport du Grand-Caire<sup>8</sup>.

## Personnalité d'un « quartier étendu »

### *Émergence d'un quartier aux marges de la ville*

Dûwîqa<sup>9</sup> appartient à la première ceinture périphérique dont l'urbanisation s'inscrit dans la somme des modifications urbaines que connaît Le Caire depuis une trentaine d'années. Ces évolutions se caractérisent par un ralentissement de la croissance démographique<sup>10</sup> accompagné d'une redistribution des populations et des activités sur une superficie urbaine en extension [Denis, 1998 a]. Ce redéploiement démographique des quartiers centraux vers les périphéries est perceptible depuis les années soixante-dix. Agnès Deboulet constate ainsi que les quinze *qism*-s du centre-ville ont nettement perdu en densité avec un solde négatif de 402 721 personnes depuis 1976; parallèlement, les habitants des nouvelles périphéries apparaissent le plus souvent originaires de la capitale [Deboulet, 1991 : 8-10].

7 Le terme fait référence non pas à une substance mais à une dimension des phénomènes sociaux prenant en compte une différence située et concrète [Appadurai, 2001 : 42].

8 Les résultats sont présentés dans : Arab Republic of Egypt, Ministry of Transport, National Authority for Tunnels, *Greater Cairo Public Transport Study*, 6 vol., août 2000. L'enquête a porté sur un échantillon de 60 000 personnes, âgées de plus de 6 ans en 1998, dans l'aire métropolitaine cairote (districts urbains uniquement).

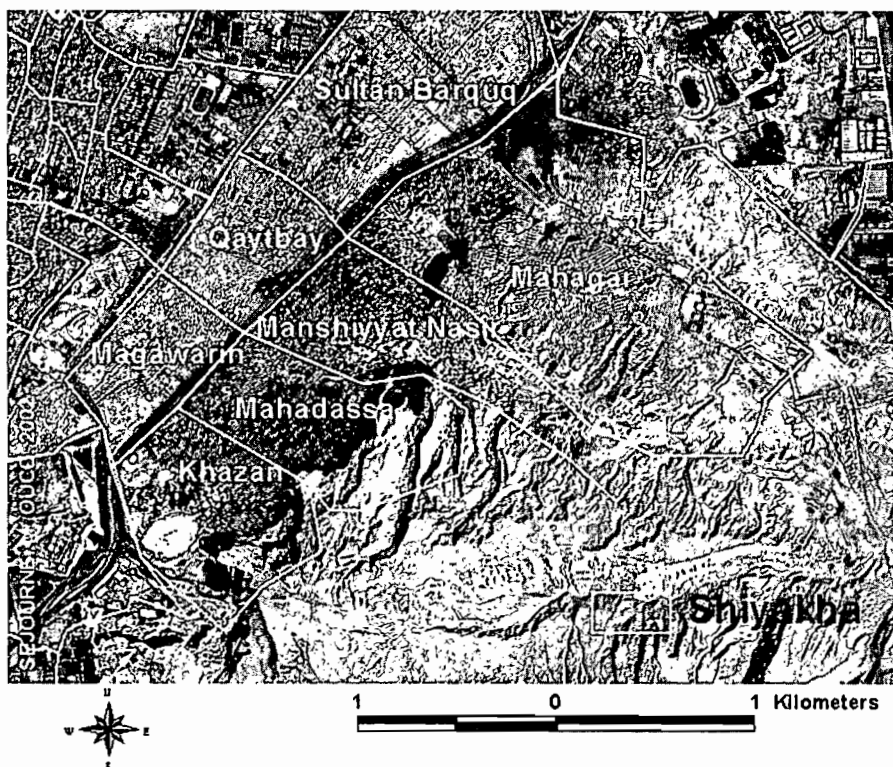
9 La notion de quartier renvoie à des réalités d'échelles différentes, de la ruelle et de la rue aux ensembles réunis sous le même toponyme et inspirateurs d'une conscience territoriale pouvant enclaver des zones de moindre familiarité. Ces derniers sont, dans le cas du Caire, des « quartiers étendus ». Ils correspondent en gros aux *qism*-s (districts) du maillage administratif de l'agglomération, lesquels dépassent couramment les 50 000 habitants. Ils sont constitués de « quartiers intermédiaires » qui correspondent par la taille aux *shiyakha*-s (arrondissements) et les recoupent partiellement, et de « micro-quartiers » constitués par les habitations d'une ruelle et dont le nom historique est *hara*.

10 Le taux de croissance annuel de la population du Grand-Caire (Le Caire, Giza et Qalyûbiyya : 13,5 millions d'habitants en 1996) est passé de 2,7 % entre 1976 et 1986 à 1,6 % entre 1986 et 1996. Pour le seul gouvernement du Caire (6,9 millions d'habitants en 1996), le taux a baissé de 1,8 % à 1,1 % [Denis 1998 b : 16].

La dégradation extrême de nombreux immeubles centraux, comme l'expulsion d'habitants devenus indésirables dans les bâtiments historiques, provoquent une importante migration vers les nouvelles zones résidentielles de la première ceinture, dont Dûwîqa. En effet, depuis que la vieille ville est l'objet d'une redécouverte patrimoniale – elle est inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1979 –, de nombreux squatters des édifices anciens sont délogés par les travaux de rénovation. Les « refuges » répondent ainsi à la nécessité de reloger les familles expulsées et de faire face aux situations d'urgence sanitaire. Ils sont considérés comme une solution temporaire aux difficultés rencontrées par des ménages paupérisés.

La mobilité résidentielle constitue donc un enjeu primordial pour les autorités qui souhaitent améliorer l'équilibre démographique de la ville et dédensifier les quartiers historiques, mais aussi pour les habitants aux moyens économiques extrêmement limités. L'obtention d'un refuge permet aux familles pauvres de disposer d'un appartement de deux pièces alors qu'elles ne bénéficiaient bien souvent que d'une pièce unique. Elle offre également la possibilité, à terme, d'accéder à un logement social confortable et équipé, à un prix modique bien en deçà de celui du marché.

Aucun refuge n'est plus attribué depuis l'an 2000. Avant cela, les démarches pour l'obtention d'un refuge prenaient entre une et trois années. Dans l'attente du nouveau logement, les familles à la rue étaient hébergées sous des tentes de l'armée à Bab al-Uzîr, dans le voisinage immédiat de la citadelle et à proximité de Minshât Nasîr. Les dossiers étaient déposés auprès du bureau du logement du gouvernorat du Caire. De nombreuses pièces devaient être produites, dont le procès-verbal attestant de la destruction ou de l'insalubrité du logement précédemment occupé (notamment à la suite du tremblement de terre de 1992) et une déclaration de ressources. Toutefois, les critères d'attribution ne semblent pas avoir été clairement définis, les demandeurs ne maîtrisant ni les règles d'attribution, ni la procédure à suivre. Ils montaient leur dossier de façon improvisée, l'ensemble des pièces requises n'étant pas établi dès le départ. De fait, les démarches étaient très contraignantes et nécessitaient de se rendre dans différentes administrations (commissariat, affaires sociales, gouvernorat, poste de police, etc.). Elles supposaient également de solliciter des réseaux personnels afin de faciliter le traitement du dossier. Pour celui qui ne connaissait personne directement, quelques petits billets judicieusement distribués aux fonctionnaires aidaient à l'affaire. Cette petite corruption se révèle en général indispensable en accompagnement d'un dossier cheminant dans les arcanes administratifs. De même, il pouvait arriver que des candidats, jouant sur plusieurs tableaux, tentent d'émouvoir le responsable des attributions en présentant une situation familiale difficile, quitte, comme je l'ai vu faire, à traîner une épouse hospitalisée jusqu'au bureau du fonctionnaire pour qu'il constate la précarité de sa santé. Comme l'écrivent N. Beyhum et J.-C. David [1997 : 198], « le fonctionnement des pouvoirs ménage une multitude d'ouvertures et de moyens d'intervention, de négociation, de mises au point de compromis qui permettent de répartir les privilèges pour les rentabiliser, mais aussi de gouverner à la fois par l'administration et les rouages officiels et par les réseaux ».

*Figure 2 – Shiyakha-s de Minshât Nasîr*

Suivant une voie parallèle à ce circuit administratif négocié, d'autres habitants se sont approprié un refuge en l'occupant, puis ont réussi au bout de plusieurs années à officialiser leur présence et à être considérés comme des bénéficiaires à part entière. Enfin, un petit marché immobilier informel s'est greffé sur le parc public du fait des bénéficiaires qui mettent en vente leur logement, au coût de cinq à quinze mille livres égyptiennes selon l'emplacement, ou bien le louent pour un loyer mensuel compris entre cent et deux cents livres.

Dûwîqa fait aujourd'hui partie de Mahagar, l'un des sept arrondissements de Minshât Nasîr (figure 2) qui abrite des habitations édifiées en marge des règlements administratifs. Cette vaste cité d'habitat « informel » est désormais intégrée dans le maillage administratif cairote, mais son développement et son avenir demeurent problématiques. Les données du recensement de 1996 ont largement sous-estimé les populations de Dûwîqa et plus généralement de Minshât Nasîr en affectant respectivement 1 110 et 168 425 habitants à ces deux entités. Ces valeurs peuvent être multipliées par 100 pour la première et par quatre pour la seconde pour obtenir une image plus réaliste de leur poids démographique. La population de Dûwîqa était estimée, en effet, à 101 340 habitants 2001 (selon le comptage des « Autorités de restauration » : gouvernorat du Caire, ministère du Logement, des services publics



et des communautés urbaines, GOPP, GTZ) avant que ne soient entamés, à la fin de l'année 2001, la destruction d'une petite partie des logements et le déplacement des populations vers des habitations pérennisées<sup>11</sup>.

### *Aménagement des espaces*

Dûwîqa est un espace bien délimité et encadré par des édifices gouvernementaux. En effet, le siège de l'administration du district de Minshât Nasîr et la caserne de police sont disposés de part et d'autre de la seule entrée carrossable. Au sommet de la colline sur laquelle s'étage le quartier étendu, se trouve la partie aménagée dite al-Harrafiyyin (« les artisans ») dont les méthodiques alignements d'immeubles de plusieurs étages abritent à leur pied les ateliers, principalement de mécanique automobile, de carrosserie et peinture, qui ont été refoulés du centre du Caire pour cause de pollution.

Le quartier se compose de trois parties. Chaque type de constructions occupe une portion spécifique de la colline. Les unités sans étage sont disposées au pied, le long de l'avenue Tâyarân; les immeubles de un et deux étages les surmontent. Chacun de ces habitats a inspiré un toponyme en rapport à son implantation et à sa taille, respectivement: Uhayyîd, pour les constructions de plain-pied, Itinât, pour celles à deux niveaux, et Talâtât, pour celles à trois niveaux. Cette dernière partie est ainsi constituée de plusieurs îlots ménageant des rues perpendiculaires à l'avenue principale, « Sûq at-Talâtât », sur laquelle se tient un marché permanent (*cf. hors-texte*). Un espace resté vierge de toute construction est appelé « le stade ». Il est utilisé comme terrain de football par les jeunes depuis que les poubelles qui l'encombraient ont été précipitées en bas de la colline par un engin spécialement affrété pour cette tâche par les habitants.

Les bâtiments livrés par le gouvernorat ont fait l'objet de plusieurs types de rajouts à l'instigation de leurs occupants. Pour les maisons individuelles, un mur surmonté parfois d'un grillage vient enclore une partie de l'espace de la rue, la privatisant et l'intégrant dans le domaine domestique (*cf. hors-texte*). Plus loin, pour ceux qui disposaient de moins de moyens, l'appropriation de la portion de rue devant l'appartement se manifeste par un muret prolongeant les limites domestiques sur un ou deux mètres (*cf. hors-texte*). Les appartements situés en rez-de-chaussée des immeubles ont en outre été agrandis d'une pièce gagnée sur l'extérieur, qui vient rompre l'alignement des façades. Enfin, quelques modestes constructions érigées en toute discrétion sont destinées à abriter les membres d'une famille désormais trop à l'étroit dans son « refuge ». Les années passant,

11 Ces destructions interviennent dans la partie Uhâyyîd, bordant l'avenue Tâyarân. J'estime entre 3000 et 4000 le nombre des personnes concernées au moment de la rédaction de cet article. Les habitants sont relogés dans la cité d'habitat social Dûwîqa al-Gadîda. La destruction était prévue de longue date du fait de la mauvaise qualité des refuges; les nouveaux logements sont d'un meilleur standing et par conséquent plus coûteux: l'épargne préalable de cette formule de location-vente est l'équivalent de 200 à 250 euros, le loyer mensuel de 12 à 14 euros, et l'accession à la propriété se fait avec une échéance de quinze à vingt-cinq ans. À l'inverse, les refuges sont quasiment gratuits (l'équivalent d'environ un euro par mois charges, eau et électricité comprises, dont les locataires ne s'acquittent d'ailleurs que rarement). Le programme de relogement devrait s'étaler sur plusieurs années au rythme des constructions de logements sociaux.

beaucoup de personnes ont en effet installé de petits ateliers de menuiserie, de fabrication de mobilier, de modestes entrepôts de marchandises destinées à la revente, etc.

Ces extensions informelles ont connu une intensification à « Tâlâtât » depuis l'été 2002. Pourtant, chacun a pu observer les destructions opérées ailleurs dans le quartier. Mais, considérant la lenteur des travaux de construction des logements destinés à remplacer les refuges à Duwîqâ al-Gadîda – et la suppression d'une partie de l'aide économique américaine qui l'expliquerait <sup>12</sup> –, les habitants font l'analyse qu'il s'écoulera beaucoup de temps avant la livraison des prochaines tranches de logements sociaux. Ils préfèrent donc investir dans ce qu'ils possèdent déjà plutôt que d'attendre un hypothétique relogement. Le prix d'un refuge à Dûwîqa a d'ailleurs doublé en quelques mois sur le marché noir, signe que les habitants ne considèrent pas que cette zone est menacée à cours ou moyen terme.

Habitat social et extensions informelles s'enchevêtrent donc à Dûwîqa <sup>13</sup>. L'appropriation de l'espace dont le quartier est le théâtre passe par la constitution d'une société de proximité dans laquelle normes sociales, cultures urbaines, mode et territoire de vie sont étroitement liés. Le voisinage n'y désigne pas seulement une proximité physique en même temps qu'une familiarité entretenue entre personnes partageant un même espace de résidence [McKenzie, 1990 : 235]; il constitue aussi le socle d'une organisation sociale à base territoriale.

## La vie sociale : formation d'une communauté de voisinage

### *Installation ; intégration*

Dûwîqa fut cependant d'abord un repoussoir plus que d'emblée un lieu propice au développement d'une vie communautaire. Jusqu'au milieu des années quatre-vingt, il était un repère de malfrats chassés de la vieille ville (notamment de Batniyya à Darb al-Ahmar, lieu important de la vente de haschich). Avant l'entrée en service de la caserne de police au début des années quatre-vingt-dix, les rixes et conflits y étaient fréquents et pouvaient prendre des proportions importantes. L'ensemble de Minshât Nasîr dépendait alors du poste de Gamâliyya, trop éloigné pour une intervention efficace. De nombreux bénéficiaires de refuges ont donc quitté rapidement la zone du fait du climat de violence qui régnait alors. Ainsi que le rappelle Hammatu, sur place depuis plus de vingt ans : « Nous avions tous peur en partant travailler le matin de constater le soir en rentrant que notre femme ou un de nos enfants avait été blessé à la suite d'une querelle. De nos jours, les altercations ne sont plus aussi dures et il n'y a plus de bagarres graves. »

Pour ceux qui sont restés, faute de mieux, l'installation fut difficile comme en témoigne cette habitante de la première heure à Tâlâtât : « À Dûwîqa, il n'y a pas

12 À la suite de la condamnation par un tribunal du Caire d'un citoyen américano-égyptien. La rumeur attribue cette suppression à la position égyptienne qui s'opposerait à une guerre contre l'Irak. Comme on le verra, ce type d'information circule dans les micro-arènes de sociabilité disséminées dans le quartier.

13 45 % de la population urbaine égyptienne vivaient en habitat informel [Bayat, Denis, 2000]. Sur ces zones urbaines, voir plus précisément la thèse d'Agnès Deboulet [1994].

de *mawlid* (fête commémorative d'un saint ou d'une sainte); c'est de l'habitat de montagne, il n'y a pas de cheikh – en référence à la topographie du quartier et au fait qu'on n'y trouve pas de tombeau de saint –, c'est impossible. Ici c'est simple, il y a un souk et une station de transport. Avant, c'était vide et nous avions peur, nous arrivions de quartiers très peuplés. »

Les anciens habitants jouent un rôle important dans l'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants. Cette intégration se joue en plusieurs micro-arènes disséminées dans le quartier, et notamment à l'échelle d'une portion de rue rassemblant une vingtaine de ménages. Elle se manifeste tout d'abord par divers services et par une entraide féminine autour des questions domestiques. Les invitations à participer aux veillées masculines et féminines se multiplient. Celles-ci représentent un élément clé des sociabilités dans le quartier. Les hommes, par groupe d'affinités, se retrouvent chez l'un ou l'autre des voisins, parfois au café. Les rencontres commentent les dernières rumeurs comme les « événements de la ville », pour reprendre le titre d'une émission très suivie. Les postes de télévision, installés devant les maisons dès que le temps se réchauffe, offrent d'ailleurs l'occasion de petits regroupements le temps de regarder, avec une attention inégale, informations et feuilletons égyptiens. Structurant les premières relations sociales et distribuant de la familiarité entre les hommes, cette sociabilité de proximité est un moment privilégié d'échange d'idées et de représentations du monde.

Pour les nouveaux arrivants en provenance de quartiers où ce type de sociabilité a peu ou prou disparu aujourd'hui, l'étonnement est donc grand. Père de famille originaire de Darb al-Ahmar, Ahmad a été surpris par cette vie communautaire lors de son arrivée dans le quartier. Il note ainsi que les habitants de Dûwîqa « prennent soin les uns des autres et vivent porte ouverte. Mais quand ils s'engueulent, attention ! Ici (à Darb al-Ahmar), il y a un peu de civilité mais là-bas (à Dûwîqa), le niveau est moins élevé encore. Pourtant, ils sont très hospitaliers. Ils invitent à manger, partagent ce qu'ils ont. Les jeunes ont 50 piastres pour la journée et encore. Ils les jouent en faisant des paris sur le terrain de foot derrière notre maison et s'engueulent souvent. Les femmes aussi se battent, se tirent par les cheveux [...]. Quand on est arrivés, on a été très bien accueillis. » Son épouse de renchérit : « En arrivant, la voisine m'a demandé si j'avais une machine à laver non automatique. Elle m'a proposé d'utiliser la sienne. » Mais cette femme laisse fenêtres et portes fermées car elle n'est pas habituée au quartier. On lui demandera alors si elle a fait quelque chose, si elle a un problème. Le désir d'une société « lisible » en totalité s'exprime dans l'ouverture des espaces domestiques et notamment de la porte d'entrée de la maison, au sein du voisinage.

#### *Ouverture de l'habitation, ouverture aux autres*

À la lisibilité du social répond le caractère « lisse » de l'espace : de la rue ou de la ruelle jusqu'à l'intérieur de la maison, aucune aspérité ne vient interrompre le cheminement, si ce n'est un simple rideau destiné à voiler l'intimité domestique. En somme, une porte fermée est suspecte ; il ne s'agit pas d'espionner les gens chez eux mais plutôt de se donner la simple possibilité d'un contrôle. Laisser sa porte ouverte montre son acceptation du regard des autres dans le quartier. Si l'on n'a

rien à cacher, pourquoi alors s'enfermer et se dérober à la sagacité du voisinage ?

Montrer sa disponibilité, c'est au contraire assurer du caractère inoffensif de sa présence. En effet, la continuité ainsi instaurée entre la ruelle et la sphère domestique, l'interpénétration entre ces deux domaines viennent renforcer le sentiment communautaire et garantir les bonnes dispositions des uns envers les autres. L'ouverture de la maison répondrait ainsi aux nécessités d'une « pacification » sociale<sup>14</sup>, laquelle s'exerce avec d'autant plus de force que le quartier est récent et que les départs et arrivées y sont nombreux. À Dûwîqa, « l'autre », c'est-à-dire le nouvel arrivant, est rapidement converti en « semblable » par son insertion dans des cercles des relations de proximité.

Le contrôle social s'exerce ainsi sur la moralité des membres, et celui qui déroge aux dispositions communes est rappelé à l'ordre par les injonctions du voisinage. Appuyons-nous sur un exemple : un homme qui amenait chez lui des prostituées fut publiquement pris à partie par une voisine qui lui reprocha son comportement et son influence négative sur le quartier. L'altercation gagna en intensité quand les autres femmes de l'immeuble vinrent soutenir les doléances de la première. L'épouse de l'homme réprimandé intervint alors pour le défendre, en affirmant son plein accord avec le comportement de son époux, que c'était même elle qui choisissait ses amantes, et que « cela ne les regardait pas de toute façon ». Le mari volage, quant à lui, a considéré que cela n'était que « jalousie d'insatisfaites » de la part de ses accusatrices. Finalement, après des explications de plus en plus vives, la dispute prit fin grâce à l'intervention d'une femme plus âgée disposant d'une forte autorité dans la rue, et avec la promesse que ce comportement licencieux cesserait. De telles médiations s'observent lors de chacun des petits conflits qui régulièrement secouent la communauté de voisinage.

Ces querelles ont de multiples mobiles ayant trait à la vie commune : des associations économiques mises en péril, des bagarres d'enfants relayées par les parents, le manque de respect à l'égard d'une femme, etc. La violence est la plupart du temps contenue et des procédures de régulation des comportements sont à l'œuvre lors de chaque conflit : par exemple, un tiers interviendra toujours pour séparer et calmer les belligérants. Ce contrôle de la violence que l'on voit à toute occasion s'exercer, malgré l'emphase et le désordre apparents, dénote somme toute une société urbaine policée.

Les conflits demeurent d'ailleurs individuels ou cantonnés à l'échelle d'une famille. Les solidarités élargies, comme celles qui unissaient les membres de grandes familles originaires de Haute-Égypte, dans le Imbaba (vaste quartier informel de l'ouest du Caire) des années quatre-vingt-dix [Haenni, 2001 : 173-177], n'existent pas à Dûwîqa du fait de la dispersion des familles et de l'autonomie qu'elles ont prise à l'égard de leurs cercles d'appartenance d'origine. L'ancrage citadin des habitants de Dûwîqa remonte en effet à plusieurs généra-

14 « La production d'un voisinage est intrinsèquement colonisant, au sens qu'elle implique l'affirmation d'un pouvoir socialement et (souvent rituellement) organisé sur des lieux et des installations perçus comme potentiellement chaotiques ou rebelles » [Appadurai, 2001 : 254].

tions. Dans le même ordre d'idée, n'existent pas non plus dans le quartier ces conseils de représentants de grandes familles qui, à Imbaba par exemple, ont vocation à apaiser les discordes.

La surprise de l'homme qui avait subi l'opprobre d'une partie des habitants de la rue du fait de son comportement, en revanche, met en relief la force du contrôle social à Dûwîqa. Arrivée récemment dans le quartier, cette personne s'étonnait d'une telle immixtion dans sa vie privée qui ne s'était jamais produite dans la vieille ville d'où il était originaire. La vie collective adossée à l'espace de résidence connaît en effet, dans les quartiers historiques où elle était pourtant le plus développée, un certain recul du fait d'un double phénomène. Un transfert de fonction y est d'abord à l'œuvre depuis les années soixante-dix. Outre le remplacement de logements par des ateliers, et conséquemment l'émigration d'anciens habitants, ces nouvelles activités manufacturières ouvrent l'espace intime des *hara-s* (micro-quartiers historiques) à de nouveaux flux d'anonymes qui, par leur simple présence, interdisent la reconduction de pratiques d'usage communautaire des rues et des ruelles : « À Darb al-Ahmar, on croise beaucoup de gens que l'on ne connaît pas, venus visiter un des ateliers ; tandis que si je vois un inconnu à Dûwîqa, c'est qu'il s'est perdu. » (Ahmad, Dûwîqa) La seconde évolution générale tient à la diffusion de comportements individualistes qui conduit de plus en plus de ménages à s'extraire partiellement des relations avec le voisinage.

La vie sociale plus ouverte à Dûwîqa ne se traduit pas uniquement par le rappel de prescriptions morales et par la force du contrôle social. Il ressort de nombreux discours entendus dans la rue que « les habitants se sentent bien ». Leur sociabilité et l'ambiance communautaire du quartier sont mises en exergue : « On y ressent la chaleur du *hara* » (Ahmad, Dûwîqa). La froideur et la pauvreté des relations sociales entre voisins des quartiers bourgeois sont opposées à l'animation des rues populaires. Faut-il accrédi ter l'idée qu'il existe « dans la vie des taudis, des compensations que les habitants des banlieues résidentielles n'imaginent pas » [Park, cité par Grafmeyer, Joseph, 1990 : 17] ? Retenons que les habitants que j'ai fréquentés à Talât se sentent « chez eux », ainsi que le dit une résidente de la rue étudiée : « On a construit nos vies ici, il y a du travail et des écoles maintenant. Il n'y a pas d'autre lieu, ici, c'est notre quartier. »

Soulignons enfin que cette vie sociale peut se révéler contraignante. Certains, à Dûwîqa comme ailleurs, préfèrent sortir le plus possible de la pression communautaire, à l'instar de jeunes mariés qui venaient de louer un appartement dans la ruelle et dont on savait finalement bien peu de chose. Les matrones regroupées sur le pas des portes ont ainsi toute latitude pour imaginer et commenter la vie d'autrui en buvant un thé sirupeux. C'est donc en termes de tendance qu'il faut raisonner pour comprendre le relief particulier du quartier sans pour autant enfermer ses habitants dans les cercles du voisinage, ni faire de l'ancrage territorial l'unique ressort de leur vie sociale. Certains tentent malgré tout, comme on l'a vu, de rester « porte fermée ». Dans tous les cas, l'ancrage n'exclut pas de tisser des liens avec d'autres places, d'autres gens et d'autres cultures urbaines, professionnelles notamment, comme en témoigne l'intensité des déplacements.

## Mobilités quotidiennes et relations des habitants à la ville

« C'est la pauvreté qui fait bouger la ville »

Les résultats de l'enquête « ménages-transports » (Systra, 1998) dont nous disposons à propos des mobilités quotidiennes doivent être utilisés avec prudence. En effet, il s'agit d'une mesure par échantillonnage, dont les résultats ont été ensuite rapportés à la population totale telle qu'elle est décrite par le recensement de 1996. Or, comme on l'a dit, les effectifs du district de Minshât Nasîr et de l'arrondissement de Mahagar auquel appartient Dûwîqa ont été largement sous-évalués par ce recensement. C'est donc plus un ordre d'idée qu'il faut retenir qu'un reflet précis de la réalité des déplacements des habitants. L'enquête permet toutefois de donner une assise quantitative aux observations effectuées lors de la fréquentation du quartier. Y sont dénombrés les déplacements effectués en une journée à partir du district de Minshât Nasîr. Un déplacement correspond à un trajet quel qu'il soit, dans l'arrondissement de résidence ou depuis ce dernier en direction d'un autre arrondissement.

La tendance générale, depuis une trentaine d'années, est à l'accroissement des mobilités intra-urbaines. Elle est encore accentuée pour les habitants de Minshât

Figure 3 – Nombre de déplacements par jour et par personne

Localisation des habitants	Hommes	Femmes
Minshât Nasîr	2,3	2,0
Moyenne Grand-Caire*	1,7	1,1

\* Gouvernorats du Caire, de Giza et de Qalyûbiyya.

Sources : enquête « Ménages-transports », Systra, 1998 ; Barge, Puig [à paraître].

Figure 4 – Tableau des déplacements quotidiens depuis Minshât Nasîr vers les autres districts du Grand-Caire

Qism-s (districts)	Hommes	%	Femmes	%
Minshât Nasîr	109 947	53,1	71 812	67,6
Vieille ville dont :	23 725	11,5	12 831	12,0
- Darb al-Ahmar	9 453	4,6	3 430	3,2
- Gamâliyya	12 219	5,9	9 046	8,5
Qism-s centraux dont :	27 710	13,4	7 958	7,5
- al-Sâhil	11 350	5,5	5 334	5,0
- al-Wâyli	11 325	5,5	0	0
Autres qism-s du gouvernorat du Caire	36 743	17,7	11 448	10,8
Autres gouvernorats région métropolitaine	8 974	4,3	2 225	2,1
Total	207 099	100,0	106 274	100,0

Source : enquête « Ménages-transports », Systra, 1998.

Nasîr qui se déplacent davantage que ceux des autres districts de la ville, les hommes comme les femmes. Par ailleurs, les déplacements des femmes sont plus liés aux espaces proches que ceux des hommes, comme le montre l'écart des pourcentages portant sur l'intérieur du district. Les femmes se déplacent par ailleurs un peu moins que les hommes (*figure 3*).

Par rapport aux autres *qism-s* cairotes, Minshât Nasîr constitue un district plutôt moins ouvert sur l'environnement urbain, à l'instar de Darb al-Ahmar avec lequel il partage le fait que les mobilités sont majoritairement locales. Or, en moyenne dans l'agglomération cairote, seul un tiers des déplacements sont internes au district considéré, les autres se faisant en direction d'un autre district de la ville [Barge, Puig, à paraître]. On peut faire l'hypothèse que beaucoup de ces déplacements courts sont liés en fait à un emploi sur place, dans les ateliers de Harrafiyyin notamment, mais également dans les commerces et les diverses activités économiques, pour la plupart informelles, qui se sont développées dans les rues de Dûwîqa.

Les déplacements vers les quartiers de la vieille ville (Darb al-Ahmar, Gamâliyya et dans une moindre mesure Bab Sha-ariyya) demeurent importants (12 %). Cela s'explique tout d'abord par le fait qu'il s'agit de zones limitrophes dans lesquelles se trouvent de petits ateliers pourvoyeurs d'emploi et d'importants marchés de vêtements. Beaucoup d'habitants de Dûwîqa en sont au demeurant originaires et s'y rendent régulièrement pour des visites familiales (le principal motif des déplacements de femmes vers le *qism* de Gamâliyya). Au total, après les déplacements internes au *qism* de Minshât Nasîr, le centre ancien comprenant le vieux Caire (Fustât, création du VII<sup>e</sup> siècle), la vieille ville et le centre actuel constitué dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle – 12 *qism-s* sur les 38 que compte le gouvernorat du Caire – draine un quart des déplacements.

Si l'on prend le cas de Darb al-Ahmar, on note que 12,2 % des personnes se déplaçant en direction de ce *qism* sont originaires de Minshât Nasîr et qu'elles contribuent pour 14,8 % aux déplacements totaux pour raison de travail à l'intérieur de cette portion de la vieille ville [Barge, Puig, à paraître]. Al-Waylî et al-Sâhîl concentrent quant à eux une petite partie des déplacements quotidiens enregistrés (5,5 % chacun). Ces trajets rendent compte de même des flux de travail vers les nombreuses petites industries et ateliers de ces deux arrondissements.

Ainsi, la mesure des mobilités à Minshât Nasîr présente-t-elle un tableau d'apparence contradictoire. Les déplacements quotidiens par personne y sont plus nombreux que dans la moyenne de la ville, mais ils s'inscrivent en majorité dans les frontières du *qism*. Si ces mobilités quotidiennes sont dans une large mesure « contraintes » par les conditions de vie – ce qu'un habitant de Dûwîqa exprimait par : « c'est la pauvreté qui fait bouger la ville » –, elles signalent la présence des populations les moins favorisées dans les différents lieux de la ville.

### *Itinéraires esquissés*

Les déplacements hors du *qism* sont liés à deux réalités : soit on ne trouve pas dans le quartier les équipements nécessaires, soit on est amené à se déplacer pour se rendre sur le lieu de travail, organiser quelques menus trafics ou entretenir le réseau relationnel. Pour cela, il est essentiel de savoir se diriger dans la ville, d'en

bien connaître la géographie. Ce thème fut un élément redondant de nos discussions avec les habitants de Dûwîqa.

La récurrence avec laquelle était évoqué le thème des transports, par exemple, témoigne de l'importance accordée par les habitants à l'accessibilité des différents lieux de la ville, notamment ceux qu'ils pratiquent régulièrement, voire quotidiennement. Au demeurant, le choix de Dûwîqa comme quartier d'accueil a souvent été lié à sa proximité des quartiers centraux et des anciens lieux de résidence. D'autres sites cairotes accueillent en effet des « refuges temporaires », mais ils sont plus éloignés. Nombre d'habitants de la proche périphérie sont liés à la vieille ville du fait de leur histoire personnelle et familiale, ce qui ne leur interdit pas de fréquenter également le centre-ville « européen ». Ils cherchent, comme ceux des quartiers populaires en général, à multiplier les contacts et à profiter des ambiances urbaines, pratiques qui impliquent de nombreux déplacements.

Beaucoup conservent une possibilité d'hébergement dans le quartier d'origine. Pour les plus « nantis », qui bénéficient encore d'un appartement dans la vieille ville, le refuge alloué constitue un investissement pour l'avenir plus qu'une solution à un problème aigu de logement. Ahmad, par exemple, destine son refuge à son fils, né en 1993, qui pourra ainsi bénéficier d'un logement... après son mariage. Contrairement à Ahmad qui vient un peu « en touriste » à Dûwîqa, selon l'expression de l'un de ses voisins, Mahmûd a installé sa famille dans le refuge tout en conservant un autre logement dans Minshât Nasîr pour son usage personnel. Il s'y rend régulièrement, car il maintient sur place un petit réseau de connaissances professionnelles qui s'emploient à la tâche sur de petits chantiers (peinture, maçonnerie, plomberie, électricité, etc.). Il arrive également à Mahmûd de se rendre dans la vieille ville pour y rencontrer des amis. Les fêtes de mariage représentent notamment des moments privilégiés de préservation des anciennes sociabilités, les habitants de Dûwîqa étant régulièrement conviés aux noces de relations résidant dans les quartiers d'origine. On pourrait multiplier à l'envi les exemples de connexions entre Dûwîqa et les quartiers de la vieille ville, ce dont l'examen quantitatif des déplacements quotidiens ne rend pas bien compte à lui seul.

La société qui se dessine à Dûwîqa conjugue ainsi intimité sociale et mobilité vers les autres lieux de la ville. Le nouvel espace résidentiel a été constitué par les habitants en un lieu de vie sociale intense autorisant à parler à son propos de « société de proximité », ce qui n'enlève rien à son caractère citadin.

### *À Dûwîqa, une société de proximité*

Création réglementaire provisoire destinée à héberger une population pauvre ne disposant pas de moyens de se maintenir dans son quartier d'origine, la cité de Dûwîqa est devenue une réalité résidentielle et sociale plus durable, exposée toutefois en certains lieux aux opérations de relogement entamées en 2001. Grâce à une vie sociale intense et intégratrice, les habitants sont désormais enracinés dans une communauté à l'échelle du micro-quartier. Ce dernier est, en effet, un lieu majeur de socialisation et de prescription normative. Il représente un espace de contrôle moral et social des uns sur les autres, la proximité (densité physique



comme proximité culturelle, économique et sociale) étant l'opérateur privilégié de cette relation entre le social et le spatial.

Aussi est-il possible de qualifier l'organisation collective qui prévaut à Dûwîqa et dans les quartiers partageant ce type de disposition, de société de proximité. Le voisinage et la localité y sont étroitement articulés. Car si le premier est une forme sociale réalisée dans une organisation comprenant l'ensemble des dispositions matérielles et morales découlant de la proximité, la localité est une qualité phénoménologique de cette vie sociale [Appadurai, 2001 : 247]. Dans ce « local », que figure le quartier, prend place un sentiment d'appartenance collective, de communauté de comportements et de vision partagée du monde.

Ce sentiment n'exclut pas d'autres ancrages, ce dont témoigne l'importance des mobilités. Le quartier d'origine, le lieu de travail et, de façon plus labile, le centre-ville avec lequel se maintient une certaine familiarité, vécue selon le sexe et la génération, sont autant de points de fixation permettant une pratique diversifiée des espaces urbains. C'est l'ensemble de ces points et des trajets les associant qui trame les « attitudes citadines ». Celles-ci comprennent tout à la fois les conceptions de la vie dans le quartier, les représentations de l'altérité (les autres cultures urbaines), les modes d'accès aux ressources concentrées dans la ville (transports urbains, relation aux administrations, possibilités d'emplois, sorties ludiques, etc.) et les relations aux espaces publics.

#### BIBLIOGRAPHIE

- APPADURAI A. [2001], *Après le colonialisme, les conséquences culturelles de la globalisation*, Paris, Payot, 315 p.
- BARGE C., PUIG N. [à paraître], « Les cadres des expériences urbaines: mobilités et territoires dans Le Caire contemporain », in P. Signoles (coord.), *Constructions territoriales et Gouvernance dans les villes du monde arabe*, Paris, Publisud.
- BAYAT A., DENIS E. [2000], « Who is Afraid of Ashwaiyyat? Urban Change and Politics in Egypt », *Environment and Urbanization*, 12 (2): 185-199.
- BEYHUM N., DAVID J.-C. [1997], « Du souk à la place, du citadin au citoyen. Espaces publics dans les villes arabes (au Moyen-Orient) », *Sciences sociales et Phénomènes urbains dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du roi Abdul-Aziz Al Saoud pour les sciences sociales: 193-202.
- DEBOULET A. [1991], *Des quartiers centraux vers les périphéries spontanées. Éléments sur la mobilité résidentielle dans la région du Grand-Caire*, Tours-Le Caire, Urbama-Cedej, 34 p.
- DEBOULET A. [1994], *Vers un urbanisme d'émanation populaire. Compétences et réalisations des citadins. L'exemple du Caire*, thèse de doctorat, Institut d'urbanisme de Paris, université Paris-XII-Créteil, 547 p.
- DENIS E. [1998 a], « Croissance urbaine et dynamique socio-spatiale. Le Caire de 1950 à 1990 », *L'Espace géographique*, 2: 129-142.
- DENIS E. [1998 b], « Le Caire et l'Égypte à l'orée du XXI<sup>e</sup> siècle. Une métropole stabilisée dans un contexte de redéploiement de la croissance », *Lettre d'information de l'OUCC*, 48: 4-17 (erratum, 1999, 49: 71).
- DEPAULE J.-Ch. [1990], « Le Caire: emplois du temps, emplois de l'espace », *Monde arabe Maghreb-Machrek*, 127: 121-133.
- GRAFMEYER Y., JOSEPH I. [1990], « La ville laboratoire et le milieu urbain », in *L'École de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine*, Paris, Aubier, Champ urbain: 5-52.
- HAENNI P. [2001], *Banlieues indociles? Sur la politisation des quartiers périurbains du Caire*, thèse de doctorat, Institut d'études politiques de Paris, 511 p.
- HANNERZ U. [1983], *Explorer la ville: éléments d'anthropologie urbaine*, Paris, Minuit, 418 p.

- JOSEPH I. [1996], « Les compétences de rassemblement, une ethnographie des lieux publics », *Enquête. La ville des sciences sociales*, 4 : 107-122.
- JOSEPH I. [1997], « Prises, réserves, épreuves », *Communications*, 65 : 131-138.
- JOSEPH I. [1998], *La Ville sans qualités*, La Tour d'Aigues, l'Aube, 209 p.
- LABIB A., BATTAIN T. [1991], « Le Caire, mégapole perçue par ses habitants », *Égypte – Monde arabe*, 5 : 19-41.
- MCKENZIE R.D. [1990], « Le voisinage, Une étude de la vie locale à Colombus, Ohio », in *L'École de Chicago, op. cit.* : 213-254.
- RECONSTRUCTION AUTHORITIES, GOUVERNORATE OF CAIRO, MINISTRY OF HOUSING, UTILITIES AND URBAN COMMUNITIES, GOPP, GTZ [2001], *The Participatory Urban Development of Manshiyyat Nasser Project*, 156 p.

## Logement des pauvres, médiation politique et contrôle urbain à Mumbai (Inde)

Djallal G. Heuzé \*

L'Inde et ses grandes métropoles sont à un tournant. Dans ce pays d'1,3 milliard d'habitants, le seuil de 30 % de la population vivant en ville est dépassé. La situation présente de la ville indienne procède d'un contexte dont les bases ont été posées en 1980 avec le retour d'Indira Gandhi et du Parti du Congrès au pouvoir, suite à l'échec de la première expérience d'alternative « Janata » (populaire)<sup>1</sup>. Le discours politique de l'époque parlait non pas de « marché » mais de « rigueur ». C'est pourtant durant cette période, dans la foulée de l'état d'urgence, que des politiques urbaines hostiles aux nouveaux venus pauvres ont commencé à être combinées aux prémisses de la libéralisation.

Mumbai, qui porte ce nom officiel depuis 1996, constitue à la fois un champ représentatif et un cas particulier de l'urbanité indienne [Kosambi, 1986]. Née en 1661 comme comptoir colonial, elle devint site de garnison et dépôt de marchandises avant d'être consacrée, au début du XIX<sup>e</sup> siècle, au négoce de l'opium et du coton puis à l'industrie textile [Brejat, Heuzé, 2000]. Quand s'ouvrait l'ère des usines, le gouvernement légiféra sur les mendiants afin de criminaliser les occupants du trottoir et les vendeurs de rue (Begging Act, 1856). Séculaire, la chasse aux pauvres inscrit la ville dans une tendance longue. En 1981, la municipalité et le *Slum Development Authority* dénombraient, parmi les huit millions d'habitants de la métropole portuaire, 300 000 habitants des trottoirs, 250 000 vendeurs de rue, et 1 680 agglomérations précaires de divers types abritant la moitié de la population. La cité fut en revanche l'une des premières à être dotée d'une municipalité (1872), élue au suffrage censitaire après 1893 puis universel en 1949. Responsable de l'instruction publique depuis 1907, des services essentiels depuis 1947, dotée d'un territoire étendu à quatre reprises et de 221 circonscriptions de conseillers municipaux, pourvue d'un budget conséquent, la municipalité de Mumbai apparaît comme une exception dans le paysage indien [Sundaram, 1989]<sup>2</sup>.

\* Centre d'anthropologie, Toulouse, CNRS-EHESS.

1 Le gouvernement Janata a été élu en 1977 à la suite de l'état d'urgence (1975-1977). Il s'agissait d'une coalition comprenant des dissidents du Parti du Congrès, des nationalistes hindous, des agrariens et deux partis socialistes, avec le soutien extérieur du Parti communiste de l'Inde (marxiste).

2 L'auteur a dirigé l'organisme semi-étatique chargé de faciliter le logement des classes intermédiaires.

## Une cité de bidonvilles

L'explosion de l'habitat précaire date de l'indépendance indienne quand s'est constitué, à ce qui était alors les portes de l'agglomération, l'immense bidonville de Dharavi [Saglio-Yatsimirsky, 2002]. Abritant présentement 600 000 habitants dans 50 000 cabanes ou immeubles, il témoigne de la combinaison d'un laisser-faire et d'une peur des pauvres qui a longtemps servi de politique urbaine.

Les propriétaires d'usines textiles, qui ont constitué le plus important groupe d'entrepreneurs urbains de 1875 à 1983, se sont toujours fait entendre dans la politique municipale. Les contradictions de ces notables en matière de logement précaire, de vente de rue et d'hygiène urbaine ont été croissantes avec le temps [Lakdavalva *et alii*, 1963]. En tant que garants de l'image de la ville et utilisateurs « bourgeois » de l'espace urbain, ils étaient opposés, comme les Britanniques, à la construction de cabanes de trottoirs et à la multiplication des vendeurs de rue. En tant qu'employeurs cherchant à réduire les coûts salariaux, ils étaient par contre favorables à l'autoconstruction et au colportage (cf. *hors-texte*).

En effet, il leur était difficile, depuis les années 1860, de fixer une main-d'œuvre instable d'ouvriers-paysans. Ils usèrent donc de chefs d'équipes recruteurs pourvus d'attaches dans les villages, qui furent en même temps les premiers lotisseurs de terrains. Ces *mukadam* firent construire des immeubles de quelques étages ou des rangées de logements d'une pièce connus sous le nom de *chawls*. Les entrepreneurs, puis la municipalité, en construisirent aussi. Les intermédiaires pratiquaient le prêt usuraire et la vente d'alcool dans le cadre d'un système global de mise sous tutelle des salariés. Durant les années vingt, ces recruteurs perdirent leur droit de tutelle à l'embauche, assortie d'une ponction sur les salaires de leurs dépendants. Mais les pratiques paternalistes de contrôle des ouvriers, notamment de leur logement, furent en partie reprises par le syndicat officiel, lié au Parti du Congrès, à sa création en 1946.

Après l'indépendance, les entrepreneurs cherchèrent à favoriser la mobilité de leur main-d'œuvre. L'industrie textile, qui mobilisait alors près du quart de la population urbaine, utilisait de plus en plus d'employés précaires, tendance que connaissait aussi le port, seconde concentration d'emplois manuels. L'emploi précaire se développa alors en parallèle avec l'habitat instable et illégal. Mais des employés permanents s'installèrent également dans les bidonvilles, du fait du désengagement des grands entrepreneurs en matière de logement ouvrier. Cette tendance s'accrut avec la mise en place d'un État providence après l'indépendance.

Cette dualité de perspectives autour du logement ouvrier s'est traduite par la multiplication des situations « illégales tolérées ». Par exemple, sur 400 hectares appartenant aux usines textiles et éparpillés dans le centre métropolitain [Heuzé, 2001], deux millions de personnes vivent actuellement dans des *chawls* légaux dont les loyers furent bloqués par les Congressistes de l'indépendance. C'était la deuxième intervention de ce type après les lois de 1936. Après 1960, les loyers devinrent donc dérisoires sur la plupart des terrains d'usines et dans une partie des *chawls* anciens, une part croissante des salariés ne payant rien pour se loger pendant que les entreprises, le syndicat, la municipalité ou les propriétaires privés cessaient d'entretenir le bâti. Sur ce cadre légal, se sont greffées des pratiques illégales : sous-location, transmission héréditaire des logements locatifs, et négociation, par

les locataires, du droit de résider de fait contre des sommes de plus en plus élevées (le « pagri »). Elles se généralisèrent en même temps que, durant les années cinquante à soixante-dix des dizaines de milliers de cabanes remplissaient les interstices de la ville, les lieux insalubres, les abords d'entreprises, les trottoirs et même la chaussée. Certaines étaient bâties par des lotisseurs mais la plupart étaient des produits de l'autoconstruction. Des protecteurs de cabanes s'imposèrent en certaines zones. Il s'agissait d'employés municipaux, d'usuriers et de petits notables qui négociaient pour des sommes modiques l'accès à l'eau et à l'électricité. Les conflits sociaux étaient alors centrés sur la question des salaires. Les couches dominantes restaient préoccupées par la fixation et la rotation de la main-d'œuvre d'origine rurale, processus pour lesquels les quartiers précaires jouaient un rôle irremplaçable.

La communautarisation de l'espace bâti, déjà forte dans l'ensemble de ces quartiers populaires, ne mettait pas encore en jeu de dimension politique. Les *chawls* avaient été construits par les recruteurs de main-d'œuvre pour loger des gens venus d'un même village ou d'une région constituant leur clientèle. Du point de vue du syndicat officiel – farouchement opposé aux grèves –, qui avait pris le relais des recruteurs, le regroupement communautaire facilitait la surveillance et la collecte des cotisations. Quant aux résidents des quartiers de cabanes, fréquemment sans famille, ils tendaient aussi à se regrouper selon les critères linguistiques, culturels et religieux, complexes et assez mouvants, qui fondent le sens de la communauté en Inde.

La population urbaine se composait de migrants pour moitié au début des années cinquante, et plus encore, pour les deux tiers, en 1970. En ville, le regroupement communautaire avait donc pour caractéristique de mobiliser des groupes de population restreints, représentés par des notables d'origine rurale, peu politisés. Si les Maharashtrais ou les Gujaratis (originaires des actuelles provinces du Maharashtra et du Gujarat) dominaient des quartiers entiers, cette prépondérance s'accompagnait d'une conscience fragmentée de l'identité. Les Maharashtrais de Sholapur et ceux de Kolhapur, par exemple, avaient peu à voir ensemble, et ne disposaient même pas d'un idiome commun. Le Maharashtra, dont Bombay allait devenir la capitale, n'existait pas en tant qu'entité administrative et politique.

### **La politisation de l'accès à la ville durant les années soixante**

Au début des années cinquante, un mouvement populaire commença pourtant à exiger la création d'une province unifiée pour les locuteurs de langue marathi, avec pour capitale Bombay. Il se plaçait dans une perspective culturelle et politique, où il n'était pas question de religion. L'état linguistique fut constitué en 1960, un Congressiste prenant les rênes du gouvernement régional. À Bombay même, la branche locale du parti de J. Nehru s'en trouva scindée. L'aile favorable au Maharashtra s'appuyait sur une association de membres de la caste dominante maratha et sur des groupes de haute caste soutenus par d'ex-intouchables. Les locuteurs marathisans n'étaient pas loin de constituer une majorité absolue, alors que les Gujaratis ou les Tamouls n'atteignaient pas le tiers des adhérents au mouvement [Kosambi, 1986]. Une soixantaine d'autres idiomes associés à de nombreux

regroupements communautaires étaient parlés en ville. Le mouvement culturel conduisit donc à une première communautarisation de la scène politique. L'activité immobilière et la question foncière restaient par contre à l'écart des débats.

La mise en place des institutions régionales donnait une impulsion à de nouvelles couches d'hommes politiques, moins instruits et aisés que les élites plus anciennes. À la fin des années soixante, le fonctionnement de l'administration régionale et de la municipalité de Bombay fut « marathisé » ; des quotas furent réservés aux Maharathisants dans l'administration provinciale et municipale à partir de 1973. Cela ouvrit un nouveau champ de pouvoir à des personnes moins anglicisées.

Le mouvement du Maharashtra avait placé sur un piédestal la figure historique de Shivaji, qui avait fondé l'Empire marathe en 1673. Cette valorisation d'un héros populaire ne s'inscrivait pas contre le Parti du Congrès qui en avait également fait usage. Il fut pourtant récupéré et utilisé dans un sens plus identitaire, bientôt chauvin, puis comme étendard contre l'influence musulmane à partir des années soixante, par de nouveaux groupes d'élites subalternes<sup>3</sup>, extérieurs au Parti du Congrès et aux grands réseaux politiques. Ils réussirent à s'assurer une influence importante en dénonçant la prépondérance industrielle des Gujaratis et des Marvaris et l'importance des Tâmoûls dans les médias. Ces nouveaux venus de la scène politique locale décidèrent d'agir au quotidien, dans les lieux de vie des gens ordinaires, pour souligner leur différence et leur utilité sociale. C'est la Shiv Sena<sup>4</sup>, fondée en 1966 sur le parc Shivaji de Bombay, qui poussa le plus loin cette logique et les principes organisationnels qui lui étaient associés.

### La Shiv Sena et l'enjeu symbolique du territoire urbain

Trois forces principales se partageaient alors la scène politique de Bombay. Le Parti du Congrès exerçait son emprise par le biais de chefs charismatiques et de notables aisés. Le Parti républicain de l'Inde, fondé en 1956 par Bhim Rao Ambedkar<sup>5</sup> pour représenter les ex-Intouchables, constituait une entité politique visible mais ne comptait pas de riches notables dans ses rangs, et ses leaders étaient divisés. Bénéficiant aussi du poids de chefs charismatiques et du soutien des organisations syndicales, le Parti communiste de l'Inde exerçait enfin une influence plus idéologique dans son bastion des quartiers textiles.

Quant à la Shiv Sena, elle était uniquement implantée à Bombay et s'en revendiquait. Elle se développa dans toutes les circonscriptions municipales et jusqu'au niveau des îlots et des rues. Ses branches se vantaient de rassembler la jeunesse maharashtrienne autour d'une idéologie activiste. Trois fronts de l'action – solidarité, culture et emploi – mobilisaient l'essentiel de leur énergie, le reste étant consacré aux campagnes électorales. Cette particularité fut à la base de l'expansion très rapide de la Shiv Sena qui devint le premier parti représenté aux élections

3 On les caractérisera comme des dominés aspirant à devenir des dominants.

4 Littéralement « l'Armée de Shivaji », du nom du fondateur de l'empire marathe, Chhatrapati Shivaji (1620-1680).

5 La principale personnalité du mouvement d'émancipation des basses castes, rédacteur de la Constitution.

municipales de 1968. Un membre de la Shiv Sena fut élu maire dès 1973, présidant un conseil municipal où son parti était encore minoritaire. Le travail, la dignité et les services publics étaient au centre des préoccupations du moment. Dans un contexte de loyers bas, voire inexistants, les problèmes du logement et des terrains à bâtir étaient subordonnés à ces thèmes, et la sécurité ne constituait pas alors un problème sérieux. Les perspectives d'emploi étaient sans doute meilleures en ville qu'ailleurs, mais le niveau et les conditions de vie restaient très médiocres. Les revendications économiques animaient la scène.

Avec des militants jeunes et variablement instruits, mais très liés à leur ville, le nouveau mouvement urbain s'appuyait d'abord sur une combinaison originale de solidarité et d'affirmation culturelle. La seconde particularité fut son rapport novateur à l'espace urbain. Depuis le début des années soixante, les drapeaux de partis et les banderoles politiques s'y affichaient déjà durant les périodes électorales. C'est peut-être pour compenser son absence de programme que l'organisation mit rapidement l'accent sur la présence de son drapeau et des autres emblèmes du « Maharashtra Dharma <sup>6</sup> ». Cette « religion du Maharashtra » était fondée sur une reformulation de l'épopée de Shivaji, dont l'organisation tenait son nom. Le parti installa dans les rues des panneaux informatifs, frappés d'un tigre rugissant, sur les grands problèmes de société. Cet emblème était lié, dans l'imaginaire collectif, à Shivaji et à la déesse Bhavani. Ces symboles étaient sans ambiguïté hindous mais l'organisation ne plaçait pas la religion au premier plan. Les militants plantèrent aussi des drapeaux safran et dessinèrent des cartes du Maharashtra à tous les coins de rue.

L'offensive pour le contrôle symbolique de l'espace urbain s'intensifia avec la prise en charge par la Shiv Sena des grandes fêtes hindoues et de la fête de Shivaji, célébrée depuis 1895 à l'instigation du nationaliste Tilak. Ces manifestations religieuses échappant au contrôle des notables « rurbains », elles furent prises en mains par de jeunes citoyens instruits et des personnalités de « l'élite subalterne » organisées en clubs de proximité. Le résultat fut la multiplication des dais sous lesquels étaient placées les représentations de déités, l'introduction d'une sonorisation agressive et l'allongement des journées chômées. Avec une demi-douzaine de manifestations hindoues de ce type par an à Bombay, les musulmans n'étant pas en reste, le poids de ces pratiques symboliques d'occupation de l'espace urbain devint très important [Heuzé, 2001]. Par ce nouveau rapport à l'espace et au temps prenant la ville pour cadre, la notion de communauté religieuse se trouva donc progressivement globalisée, « massifiée », mais aussi insérée dans une conscience nouvelle de l'appartenance au quartier et à la classe d'âge, le rôle des jeunes étant prépondérant dans ce type de mise en scène. La Shiv Sena ne s'opposait ni aux patrons ni au capitalisme. On assista pourtant au spectacle, que les élites trouvèrent révoltant, de domestiques et d'employés municipaux immobilisant la métropole en y déversant des flots de musiques de films au nom de la religion et de la communauté.

---

6 La « religion du Maharashtra » est une forme de régionalisme exacerbé faisant de la terre maharashtrienne une entité sacrée. Les nationalistes hindous, mais aussi d'autres mouvements de « Fils du sol », en ont fait usage.

## La transformation du paysage immobilier

À partir de 1965, une fraction des couches dominantes commença à s'inquiéter de l'état de délabrement et de surpeuplement anarchique dans lequel étaient tombées les parties anciennes et populaires de Bombay. « Éclairé » par des consultants nord-américains, un groupe d'urbanistes, d'architectes et de grands entrepreneurs des nouvelles industries (mécanique, chimie) fut le premier à faire des logements illégaux et de la vente de rue un « problème grave », nuisant à l'image de la ville et à l'usage qu'ils désiraient en faire. Ils commencèrent à exiger le nettoyage des rues et la limitation du petit commerce de trottoirs. Le secteur de l'immobilier était vu en termes financiers, ce qui rendait nécessaire l'abrogation des lois de protection des locataires de logements anciens. Les hommes politiques locaux n'étaient pas intéressés par la question, mais la réflexion de cette élite influente fut relayée par le gouvernement central indien. Elle déboucha sur le projet de création d'une ville modèle pour la bourgeoisie aisée, en face de Bombay. Navimumbai, le « Nouveau Bombay », vit le jour à partir de 1974. Créée en 1971, la Corporation pour le développement industriel et commercial participait de la même influence. Elle se donna pour tâche d'éloigner les usines de la métropole, invoquant les nécessités de la décentralisation et les impératifs de la circulation automobile (alors que moins de 2 % des familles disposaient d'une voiture). Les propriétaires d'usines textiles et les petits entrepreneurs, dont les activités étaient en forte croissance dans les bidonvilles et les interstices du tissu urbain, étaient pourtant réticents au thème d'une ville propre, débarrassée de ses prolétaires et de ses usines.

De nouvelles couches dominantes s'y rallièrent cependant après 1970. Les trois plus éminentes étaient les promoteurs, les financiers internationaux et un groupe d'administrateurs hygiénistes. Les premiers avaient été poussés en avant par la demande des classes aisées issues de tout l'Ouest indien. La concentration d'équipements rares et d'emplois qualifiés avait poussé de nombreuses familles à investir la grande cité. Certes, l'immigration de miséreux, de populations peu aisées et peu qualifiées, continuait et s'accroissait, mais l'arrivée de familles riches et de couches sociales intermédiaires a été assez importante pour bouleverser la démographie de la partie occidentale de la conurbation urbaine, où se concentraient depuis longtemps les classes possédantes. La demande d'immeubles de qualité s'accroissant, bâtisseurs et promoteurs ont accumulé des fortunes qu'ils ont investies dans la sphère financière.

L'émergence des financiers internationaux était liée quant à elle au poids de la bourse de Bombay, de l'industrie du diamant, de la contrebande (du fait de lois protectionnistes contraignantes jusqu'aux années quatre-vingt-dix), ainsi qu'au développement des activités financières des Indiens non résidents dans le pays, comme les Hindujas. Durant les années quatre-vingt, le centre de gravité industriel de l'Inde de l'Ouest s'est déplacé vers la chimie et les petites entreprises, en relativisant le poids du textile et des industries lourdes de l'État<sup>7</sup>. Ce mouvement a été favorable aux financiers qui contrôlaient des activités rurales depuis

7 Le secteur public concentrait encore 40 % du capital investi en 1995, après avoir atteint un record de 70 % en 1980.



la ville, et des industries indiennes depuis l'étranger. Une particularité de ce groupe était d'attribuer une importance essentielle aux avis des investisseurs étrangers, notamment ceux venus des modèles urbains de Hongkong et Singapour. Bombay fit naître en eux un complexe d'infériorité quand, à la fin des années soixante, un ensemble de bidonvilles ceintura l'aéroport international après avoir assiégé la totalité du réseau ferré suburbain. Si les promoteurs avaient intérêt à voir disparaître les bidonvilles au profit de nouvelles réserves à lotir, les financiers abhorraient en eux ce qui choquait leurs invités. Ce point de vue fut bien exprimé dans le film qu'A. Patvardhan consacra en 1984 à la question immobilière et foncière à Bombay<sup>8</sup>. Les hôtels de luxe qui se sont multipliés depuis continuent d'illustrer l'alliance des bâtisseurs et des financiers dans l'investissement urbain.

Le troisième et dernier groupe n'était pas nombreux, mais il occupa une place considérable dans la presse et l'imaginaire collectif. Figurant un « Monsieur propre » urbain, ces administrateurs prétendirent appliquer la loi qui condamnait à l'arasement la majorité des bidonvilles, mais visèrent aussi quelques riches lotissements et des centres d'affaires. Ils relayèrent donc les autres composantes des nouvelles élites dans leurs desiderata, tout en jouant le rôle de tampon capable d'absorber la colère des milieux déshérités puisqu'ils s'attaquaient aussi à des gens aisés.

La genèse des crises urbaines et immobilières qui ont pris place après 1980 s'enracine dans les contradictions de la dictature légale de « l'état d'urgence » entre juin 1975 et janvier 1977. Les grèves furent interdites; la police collabora avec les entrepreneurs et des sicaires pour traquer les syndicalistes; des dirigeants furent emprisonnés ou condamnés à mort. En ce qui concerne les bidonvilles, la période fut plus ambiguë. Bien que favorables à ces méthodes autoritaires, les nouveaux dominants ne purent défendre efficacement leurs intérêts dans l'appareil d'État et dans le Parti du Congrès. Le gouvernement détruisit certes des habitations précaires mais, mû par une logique populiste, il en légalisa beaucoup plus, distribuant des centaines de milliers de cartes d'électeurs qui justifiaient de la résidence de leurs destinataires. En 1976, la loi sur le plafonnement de la propriété immobilière alla dans le même sens en limitant à 400 mètres carrés la propriété autorisée pour les lotisseurs et les promoteurs<sup>9</sup>. Ce texte ne fut jamais appliqué mais il fit peur. Si la situation immobilière a évolué, c'est donc plutôt parce qu'une tendance, encore incertaine, à la désindustrialisation de la ville se manifestait en parallèle avec la montée en force des promoteurs, des financiers internationaux et des « nettoyeurs » du tissu urbain.

Après l'état d'urgence, les salariés aux revenus affaiblis avaient une revanche à prendre. Quatre cents grèves menées à Bombay entre 1977 et 1980 permirent le rattrapage des salaires. Des travailleurs avaient fait céder les entrepreneurs mais l'affrontement laissa de côté les 350 000 ouvriers des branches industrielles anciennes. Leur mentalité avait beaucoup évolué: les liens avec les villages d'origine s'étaient distendus; la scolarisation influençait leurs modes de vie et

8 *Hamra Chaar*, vidéo de 52 minutes.

9 *Urban Land (Ceiling and Regulation) Act*, 1976.

aspirations. Leurs revenus et conditions de travail demeuraient cependant médiocres pendant qu'empirait l'état de leurs logements.

Les ouvriers du textile se lancèrent donc dans une grève de la dernière chance en 1981 parce qu'ils considéraient que leurs niveaux de vie n'étaient pas adaptés à un usage digne de la ville [Heuzé, 1989; Van Wersch, 1992]. Ils exigèrent les avantages sociaux, les salaires et la liberté syndicale qui prévalaient dans les meilleures entreprises privées. Ce conflit de dix-huit mois se solda par 100 000 licenciements et des dizaines de fermetures d'usines. Il signa l'échec des cotonniers face au front uni des industriels de type ancien, du nouveau gouvernement congressiste d'Indira Gandhi, des nouvelles couches dominantes et de la presse. Les élites émergentes avaient contré la grève parce qu'elles détestaient ces conflits, fâcheux pour l'image de la ville auprès des investisseurs étrangers, et parce qu'elles espéraient que la faillite de la branche textile libérerait des terrains à bâtir. La défaite ouvrière eut en effet des conséquences sur la situation du logement: les habitants des quartiers populaires centraux s'accrochèrent à leurs *chawls*. Le droit de reprise des logements ouvriers délabrés atteignit des sommets inconnus jusqu'alors. La question du logement devint plus importante que celle des salaires. Les tensions liées à l'accès des pauvres à la ville connurent une importance nouvelle.

Dans le reste de la région, le patronat lança une offensive générale, faite de *lock-outs*, de licenciements et de déplacements d'unités. La déconfiture des ouvriers cotonniers ne mena pas à la disparition complète des emplois industriels, le port, les industries métallurgiques et chimiques restant des pôles importants dans la conurbation. Une précarisation des emplois et le recul du salariat accompagnèrent cependant la tertiarisation des emplois restés permanents. La Shiv Sena avait opéré une percée politique en brandissant le nombre de 60 000 demandeurs d'emplois en 1966 [Heuzé, 1992]. Il passa la barre des 400 000 en 1985, des 680 000 en 1993 et du million en 1999. Le secteur informel, qui représentait 40 % de la main-d'œuvre au début des années soixante-dix, dépassa les 60 % en 1995. Ce qui disparaissait alors avec le laminage du salariat cotonnier en ville, ce n'était pas seulement des sources de revenus; le Parti communiste de l'Inde et les syndicats furent mis en cause avant de disparaître comme acteurs de la vie des quartiers populaires.

## Nettoyer la ville

Les premières campagnes de destruction des constructions précaires et de chasse aux vendeurs de rue prirent place en 1981. Les nouvelles élites voulaient contrer le populisme de l'état d'urgence. À Bombay, le gouvernement Antulay, proche d'Indira Gandhi et ami du chef de la Shiv Sena, se montra sensible aux intérêts des promoteurs. Des dizaines de milliers de cabanes furent détruites le long du chemin de fer urbain. Durant la mousson 1981, la Haute Cour de Bombay interrompit les expulsions. Antulay fut renversé en 1982. Ces violences à l'encontre des habitants des trottoirs et des bidonvilles avaient fait mauvaise impression, au-delà des classes aisées.

Depuis l'état d'urgence, durant lequel le pouvoir fédéral avait montré l'exemple, tous les hommes politiques cherchaient en effet, en échange de voix, à

protéger des bidonvilles, voire des cabanes de trottoirs<sup>10</sup>. En 1984, afin de faciliter la réélection d'Indira Gandhi, le gouvernement fédéral et le Parti du Congrès firent de nouveau preuve d'ambiguïté envers les migrants précaires, qui furent pourvus de cartes d'électeurs-résidents accompagnées de promesses dithyrambiques. À Bombay, le gouvernement congressiste du Maharashtra légalisa 400 000 de ces résidents précaires. L'option du « nettoyez la ville » avait séduit, mais elle restait concurrente d'un clientélisme de masse qui s'imposait jusque dans les hautes sphères du gouvernement.

L'offensive contre les habitants du trottoir et les migrants ne s'est pas heurtée à des forces structurées comme celle des syndicats. Les résidents des bidonvilles s'organisaient certes en comités de résistance, mais il n'y eut pas de coordination au-delà des quartiers. La résistance, parfois violente, fut sporadique, ou confiée à des organisations non gouvernementales et à la sollicitude de la petite bourgeoisie. Le « droit au logement » ne figurait au programme d'aucun parti. Les destructions avaient fait très peur dans les milieux populaires. Cette peur ne fut pas prise en charge par des acteurs institutionnels mais par la rue, la pègre, une partie de la Shiv Sena et des leaders communautaires.

### Émeute intercommunautaire et recomposition territoriale

Peu après l'échec de la grève des cotonniers, des émeutes intercommunautaires opposant hindous et musulmans éclatèrent au nord de la conurbation avant de s'étendre vers le sud. Ces émeutes, qui ont duré une semaine en mai 1984 [Heuzé, 1989], ont été menées à l'instigation de la Shiv Sena, alors dans l'opposition, par des voyous locaux stipendiés par des lotisseurs et par des jeunes exaspérés par la montée du chômage. Le conflit avait une dimension idéologique et identitaire, comme toutes les tensions de ce type. Il témoignait de la perte de confiance populaire dans les partis politiques progressistes et envers le thème du développement économique<sup>11</sup>.

Il fut aussi un moment fort de la recomposition urbaine. La destruction de 50 000 cabanes fut, avec 256 morts, le résultat le plus tangible de cette semaine de furie, qui laissa aussi l'impression de l'impuissance du gouvernement face à des intérêts fonciers ou immobiliers et face aux manœuvres sans principe de certains de ses membres. Les émeutes intercommunautaires de Mumbai ont toujours été associées à une conscience territoriale très vive du quartier [Heuzé, 2000; 2001], à la charge emblématique de l'espace et à la conscience collective de former un peuple dans le peuple. Des émeutes s'étaient déjà produites en 1971, en prenant l'espace urbain pour cadre, rappelant aussi les grands pogromes de 1929 et 1946. Celle de 1984 produisit de même un tournant dans l'opinion populaire en effaçant un demi-siècle d'influence communiste, alors que le Parti communiste indien avait eu la particularité d'être implanté autant chez les hindous que chez les musulmans.

10 L'exemple des squatters installés sur deux kilomètres près du port est particulièrement éclairant: leurs cabanes étaient protégées par un député du Parti du Congrès.

11 Si la Shiv Sena fomenta des émeutes ou en profite, elle se considère toutefois comme progressiste et favorable au développement. Les autres partis ne sont pas différents.

Ces affrontements soulevaient la question du contrôle du territoire urbain. La Shiv Sena prétendit que ses adversaires musulmans étaient des étrangers, venus du Bangladesh ou du Pakistan. Elle exigea la limitation de l'accès à la ville. Ses dirigeants s'étaient déjà accrochés avec des musulmans depuis la création de l'organisation. Ce n'est cependant qu'au début de 1984 qu'ils adoptèrent des thèmes militants hindous, plus agressifs et bigots qu'à l'habitude<sup>12</sup>. Ils multiplièrent les signes d'appropriation de l'espace urbain susceptibles de faire des hindous, fort divisés en fait, un bloc uni contre la minorité de 15 % de musulmans de Mumbai. Ils en oublièrent leurs tirades contre les Tamouls et les Gujaratis, pour vilipender les haut-parleurs de mosquées et les prières de masse dans les rues. Ils systématisèrent l'allongement des fêtes hindoues et l'utilisation de haut-parleurs de plus en plus puissants à leur profit. Prenant pour cadre la cité entière, le Maharashtra ou l'Inde, cette problématique identitaire marginalisa les pratiques de solidarité dans les quartiers. Le contrôle de l'espace urbain était devenu un enjeu collectif, suscitant de nouvelles mises en scène des registres communautaire et politique.

Les voyous étaient utilisés comme hommes de main des usiniers pour briser les grèves depuis les années trente. Durant les années soixante, tendance accentuée avec le reflux des conflits du travail, ces nervis s'étaient reconvertis dans l'expulsion des locataires mauvais payeurs pour le compte des propriétaires. La fin désastreuse de la grève de 1981-1983 amena sur ce « marché » de la petite délinquance immobilière des centaines de gens prêts à tout, dont certains spécialistes de l'incendie des bidonvilles sur commande. D'autres provoquaient des émeutes afin de piller ou de dégager des terrains. En 1986, la police dénombra deux mille départs de feux suspects dans les bidonvilles de Bombay, cinq mille débuts d'émeutes, et probablement 50 000 expulseurs plus ou moins polyvalents. Cette pègre immobilière s'introduisait aussi dans les partis et répondait à des demandes politiques. La Shiv Sena comme le Parti du Congrès, prioritairement concernés, la condamnèrent tout en lui offrant des opportunités de s'enrichir. Plusieurs dizaines de conseillers municipaux furent ainsi associés à ces pratiques.

L'émeute coïncidait en effet avec la montée des tensions et des peurs relatives au logement. En plaçant au premier plan la polémique sur les migrants illégaux, elle donna enfin la majorité municipale à la Shiv Sena, une partie des hindous de la ville ayant été effrayée par les violences commises par des voyous musulmans. L'organisation tenta de faire baisser la tension afin de pérenniser son implantation. Elle cessa de s'en prendre aux Maharashtrais musulmans. La municipalité Shiv Sena fut reconduite une fois, puis mise en échec en 1992 à la suite de conflits internes de castes, avant de retrouver le pouvoir municipal en 1997. Entre 1985 et 1992, plusieurs milliers d'emplois municipaux avaient été attribués à ses partisans.

Fort de ce contrôle, le parti essaya d'interdire l'accès de la ville aux migrants non maharashtriens, mais les autorités régionales et fédérales s'y opposèrent. Son attitude à l'égard des habitations précaires et de la vente de trottoir était proche de la schizophrénie. L'organisation reprenait en effet les thèmes hygiénistes et les

12 La Hindu Mahasangh (grande organisation hindoue) fut créée à cette occasion par la Shiv Sena pour associer tous les courants hindouistes radicaux. Elle n'eut aucun succès.

préoccupations esthétiques déshumanisantes des promoteurs et de la bourgeoisie moderniste. La Shiv Sena popularisa le slogan « Bombay la belle, Bombay la maharashtrienne », qui reprenait les thèmes de l'embellissement de la ville mis en avant, depuis le début des années quatre-vingt, par les clubs de décideurs, les financiers et les promoteurs. Fascinés par le discours des possédants sur l'état d'urgence, l'hygiène urbaine ou l'ultralibéralisme, ces responsables subalternes étaient prêts aux pires extrémités dans une ville dont la grande majorité de la population vivait dans des logements insalubres.

C'est précisément ce caractère populaire de l'électorat de la Shiv Sena qui l'empêcha de mettre en pratique avec rigueur le programme d'« embellissement » de la métropole. Malgré la dureté de ton et le communautarisme de ses dirigeants, ce parti restait le seul proche des ouvriers, des employés et des chômeurs. À la municipalité, ses membres ne tardèrent pas à s'opposer aux nettoyages urbains pendant que les électeurs se montraient plus versatiles, réagissant très vivement aux mises en cause du statu quo. La gestion municipale de la Shiv Sena se limita donc à poursuivre l'expulsion d'habitants du trottoir dépourvus de cartes de vote, en parfaite continuité avec le rythme et les méthodes employées par le Parti du Congrès. Entre 1982 et 1992, la municipalité de Bombay, le gouvernement du Maharashtra, le gouvernement central et la Compagnie du rail firent procéder à la destruction de 1,2 million de cabanes à usage d'habitation ou de commerce. Dans le même temps, moins d'un millier de bâtiments appartenant à des couches aisées ou moyennes de la population furent détruits. Les trois quarts de ces destructions prirent place durant la période où la Shiv Sena contrôlait la municipalité. Les constructions de fortune d'une même famille étaient généralement démolies plusieurs fois, et une population estimée entre 600 000 et 900 000 personnes (un habitant sur huit) eut à subir la destruction de son toit ou de son commerce. L'ambiance urbaine devint délétère. Le parti fut cependant plus laxiste à l'égard de la vente de rue : les responsables municipaux distribuèrent des dizaines de milliers de licences à des vendeurs et des chauffeurs de taxis, conduisant plusieurs quartiers à l'engorgement.

### **Vers une nouvelle segmentation urbaine**

Le mode d'habiter des classes supérieures s'est transformé durant les années soixante-dix. Les groupes les plus aisés ont commencé à se regrouper dans des immeubles gardés, séparés de la ville par des barrières matérielles et symboliques. Il s'agissait de se distancier du vacarme, d'empêcher l'intrusion de *squatters* et de répondre aux craintes sécuritaires. Ces classes aisées ont par ailleurs commencé à essayer dans la partie orientale de la conurbation, celle des usines et des quartiers populaires, allant jusqu'à faire construire, en statut coopératif ou par des lotisseurs, dans des quartiers de cabanes ou sur des collines excentrées proches des zones industrielles. Cette évolution a mis également en scène des groupes moins aisés, arrivés plus récemment dans la métropole. N'ayant pas les moyens de transformer leurs résidences en bunkers, ceux-ci firent appel de manière ponctuelle aux voyous qui avaient fait fortune dans l'expulsion de locataires et la protection des vendeurs de rue.

Les propriétaires commencèrent alors à exiger le dégel des loyers de logements anciens, les promoteurs concentrant leurs attaques contre la loi de 1976. À partir de 1985, le « marché libre » devint un sujet à la mode qui présentait les contrôles immobiliers comme des reliques du socialisme. Ces attaques prirent plus de force avec la fin de l'Union soviétique avant que le gouvernement ne s'engage, en 1991, dans une politique ouverte de libéralisation. Mais cette offensive des néolibéraux n'a pas eu sur le logement urbain les effets spectaculaires qu'elle a montrés dans la politique régionale: les locataires ont résisté passivement à Bombay. Les lois les protégeant et limitant les activités des promoteurs ont été cautionnées par les députés et les conseillers municipaux, certains de ne pas être réélus s'ils en votaient l'abrogation. Une partie des habitations précaires s'est vue promue à divers stades de reconnaissance et protégée par les grands partis. Dans le même temps, la répression menée à l'encontre des résidents illégaux, des nouveaux migrants et des vendeurs de rue, a persisté.

Les petits délinquants ont été sollicités plus que jamais pour des expulsions. Engagés dans d'autres activités comme la vente d'alcool, ils ont empiété sur les positions de la pègre, pendant que cette dernière commençait à s'intéresser aux transactions foncières, immobilières et aux lotissements. De sanglants règlements de comptes ont défrayé la chronique, fournissant des arguments aux thèses sécuritaires. Alors que l'hygiène urbaine est une obsession des élites, la peur des violences est en effet beaucoup plus répandue. Une partie de cette pègre immobilière a donc affirmé son ascendant sur des groupes importants de populations délaissées par les grands partis, l'État, les syndicats et les usiniers. Ce fut le cas des musulmans non marathisants. L'absence de pensée politique chez les « expulseurs » ne les empêchait pas de porter de vifs sentiments communautaires, qui ont contribué à faire de la ville un champ d'affrontements.

Le conflit de 1992-1993 a éclaté précisément au prétexte de la destruction par des nationalistes hindous, proches de la Shiv Sena, d'une mosquée située à 1500 kilomètres de Bombay. C'est pourtant dans cette ville que les affrontements entre hindous et musulmans, entre musulmans et la police, et entre les couches populaires et l'État, ont été les plus intenses et les plus longs [Heuzé, 2000]. Ils y avaient été préparés, en effet, par la liquidation du mouvement ouvrier, par les expulsions, les slogans hygiénistes et la rhétorique sécuritaire. Une querelle autour des prières musulmanes de rues, impliquant l'usage de la ville par des masses communautarisées, déclencha l'affrontement. Au cours d'une première série d'émeutes (6-20 décembre), la police tenta d'empêcher les jeunes musulmans de prendre la ville, tandis que la Shiv Sena rassemblait des foules excitées près des temples. Un deuxième épisode de violences (janvier) mit aux prises la Shiv Sena, soucieuse de montrer qu'elle contrôlait ses territoires, et de jeunes musulmans alliés aux délinquants immobiliers les plus notoires. L'incendie d'une maison d'hindous, le 7 janvier, provoqué par un commando musulman, fut le point de départ de pogromes. L'espace urbain fut à nouveau l'enjeu de la confrontation qui avait pour but d'expulser ou de tuer les membres d'un camp situés dans les quartiers de l'autre camp.

La lutte pour l'occupation de l'espace populaire, qui avait longtemps pris la forme de conflits de classe, s'est donc complètement « communautarisée ».

Bombay vécut ce qui fut appelé un « nettoyage ethnique » en Bosnie, bien que ni les musulmans ni les hindous ne constituent d'ethnie en Inde. 200 000 personnes durent changer de résidence dans un vaste mouvement d'homogénéisation des quartiers. Ces nouveaux agrégats communautaires changèrent le mode d'habiter la ville et d'adhérer à une identité collective. Plus de 500 000 personnes prirent part aux émeutes, nombre d'entre elles avec l'espoir de pouvoir prendre aux membres de la communauté adverse le logement ou l'emploi qu'ils avaient perdu. La pénurie ayant prévalu en la matière depuis le début des années quatre-vingt, la montée en force du libéralisme ne fit que lui donner un caractère plus accentué dans la décennie suivante.

### Enjeux symboliques et politiques à la dérive

La violence et le communautarisme voisinèrent un moment avec l'utopie. En 1990-1992, le dirigeant de la Shiv Sena échafauda un plan pour « résoudre de manière définitive la question des mal-logés à Mumbai ». Il s'agissait de faire construire sur fonds publics, en faisant appel à la loi de 1976 sur le plafonnement de la propriété foncière, un million d'habitations de taille réduite mais pourvues des équipements qui faisaient défaut aux bidonvilles. Ce plan devint le maître argument de la Shiv Sena en matière de logement, mais ce n'est pas lui qui la mena au pouvoir.

Alliée avec le Parti populaire indien (BJP) depuis 1989, l'organisation remporta succès sur succès à la suite des grandes émeutes de 1992-1993. En mars 1995, elle gagna les élections provinciales et constitua, pour la première fois depuis l'indépendance, une alternative au règne du Parti du Congrès dans la région. Un gouvernement fut constitué et dirigé par un riche promoteur immobilier. Il afficha de grandes ambitions en matière urbaine : régler le problème des usines moribondes, récupérer leurs vastes terrains pour le bien public, décentraliser l'industrie, loger dignement les habitants des quartiers précaires, expulser les étrangers en situation irrégulière, offrir des infrastructures à tous, et ce vœu répété depuis vingt ans : « transformer l'image de la ville ».

Le gouvernement des nationalistes hindous s'occupa pourtant à démentir ce que ces propositions pouvaient avoir de progressiste. La situation des quartiers populaires s'aggrava du fait de campagnes de démolition d'une ampleur inconnue jusqu'alors. 1,5 million de constructions furent détruites durant les cinq ans de cette alliance politique<sup>13</sup>. Contrés par les intérêts des lotisseurs et les pressions des décideurs modernistes, les programmes de relogement échouèrent misérablement avant de tomber dans les mains de promoteurs. Les populations qui n'étaient pas patronnées jusque-là par la Shiv Sena recherchèrent des protecteurs de n'importe quel acabit. C'est dans ces conditions que la petite et la grande délinquances prirent une nouvelle importance.

Les médias contrôlés par les financiers et la Shiv Sena s'engagèrent dans une campagne sécuritaire hystérique qui désignait les habitants des bidonvilles et des

---

13 Source : ONG Build, d'obédience protestante et axée sur les problèmes urbains.

trottoirs comme classes dangereuses, responsables de la criminalité, et cherchait à justifier expulsions et destructions. Les employés municipaux se divisèrent : une partie suivit les injonctions démolisseuses du gouvernement ; une autre tenta de monnayer son soutien au plus offrant, tandis qu'une dernière fraction s'alliait avec les gangs.

Les quartiers populaires du centre et du nord tombèrent sous la coupe de pratiques de protection, de chantage et d'extorsion qui définissent la notion de fief mafieux à l'indienne<sup>14</sup>. Les acteurs politiques se trouvèrent marginalisés par des gangs indépendants, d'autres alliés aux promoteurs et aux agents immobiliers, ou par des délinquants tentés par la notoriété électorale. La Shiv Sena n'avait rien à leur opposer, sinon des discours démagogiques et des pratiques populistes. Usant de la police, elle écarta l'un de ces grands délinquants pour lequel près d'un quart de la population se serait apprêté à voter aux élections municipales de 1997<sup>15</sup>.

Si la coalition politique échoua dans ses projets à l'intention des milieux populaires, elle réussit à endetter considérablement le gouvernement provincial, dont de nombreux membres se lançaient dans la construction d'hôtels de luxe et de logements destinés à la grande bourgeoisie financière internationale. En ce qui concerne « l'image de la ville », la seule victoire fut symbolique. La Shiv Sena réussit à obtenir du gouvernement central la transformation du nom de la métropole, Mumbai reprenant un terme marathi utilisé depuis deux siècles. Cela montrait à quel point les acteurs politiques se trouvaient marginalisés par rapport au jeu des grands intérêts qui se disputaient les terrains à bâtir et les contrats de sous-traitance municipale.

C'est sur la question des terrains d'usine et des *chawls* anciens que le gouvernement provincial rencontra l'opposition la plus franche. L'abrogation des lois de 1948 et 1976 divisait la Shiv Sena, entre partisans des promoteurs et partisans des locataires. De cette situation émergèrent plusieurs comités de locataires et d'habitants des quartiers textiles [Heuzé, 2001]. Les candidats de la Shiv Sena perdant toutes les élections partielles, la direction de l'organisation procéda en 1999 à un remplacement à la tête du gouvernement en faveur d'un homme aux ressources plus modestes. En 2000, un gouvernement congressiste prit le relais. Soutenu par le Parti républicain de l'Inde, dont les dirigeants s'opposaient à la dérégulation des loyers, il continua cependant sur le même terrain de la procrastination immobilière.

## **Vers un marché libre de l'immobilier et une ville sans peuple ?**

L'évolution enfantée dans la violence des émeutes est donc de moins en moins entravée par les acteurs d'un champ politique dévalorisé. De nombreux députés et conseillers municipaux sont apparus comme étant à vendre, à des prix abordables. La silhouette de Mumbai-centre est maintenant déchirée par des dizaines de tours sévèrement gardées, et témoigne de la disparition irrésistible du district usinier de

14 Les mafias constituent des fiefs au carrefour de l'argent, du pouvoir et de la famille, cette dernière permettant de différencier les organisations délinquantes entre elles.

15 *Indian Express*, 18 juin 1997. Il ne put cependant s'y présenter et la Shiv Sena emporta le scrutin.



Bombay-ville, pendant que les habitants des quartiers précaires sont repoussés toujours plus loin.

Les projets des décideurs modernistes sont remarquablement stables depuis trois décennies, en faveur d'une ville ouverte aux voitures, débarrassée des grèves, des manifestations et des usines, « embellie » par l'expulsion généralisée des habitations précaires et par le remplacement des *chawls* par des tours dont les prix dépassent ceux de Tokyo au mètre carré. La seule place laissée aux gens pauvres et peu instruits, qui forment la grande majorité de la population urbaine, se trouve dans les interstices réservés aux domestiques. Ces projets n'ont pas été pris en compte par le mouvement ouvrier, pourtant fort au temps de leur conception, qui en est mort. C'est en manœuvrant dans des territoires dangereux du communautarisme et de la délinquance, en usant des contradictions relatives existant entre les hommes politiques et les possédants, que les ouvriers, les salariés précaires et les vendeurs de rue ont pu conserver une place dans la ville. Bombay n'a donc pas subi en quelques années le même sort que Shanghai, à l'histoire et à la position semblables. Mais cette situation ne devrait pas durer.

#### BIBLIOGRAPHIE

- BREJAT R., HEUZÉ G. [2000], *Bombay/Mumbai, en fureur et en tendresse*, Paris, Autrement.
- HEUZÉ G. [1989], *La Grève du siècle*, Paris, L'Harmattan.
- HEUZÉ G. [1992], « Shiv Sena and National Hinduism », *Economic and Political Weekly*, XVII (40, 41): 2189-2194 et 2253-2260.
- HEUZÉ G. [2000], *Bombay en flammes, le cri des deux mondes*, Paris, L'Harmattan.
- HEUZÉ G. [2001], « Le déclin des quartiers ouvriers du centre de Mumbai », *Annales de la recherche urbaine*, 90: 130-137.
- KOSAMBI M. [1986], *Bombay in Transition: the Growth and Social Ecology of a Colonial City, 1880-1980*, Stockholm, Amqvist & Wiksell.
- LAKDAVALA D.T., SANDESARA J.C., KOTHARI V.N., NAIR P.A. [1963], *Work, Wages and Well being in an Indian Metropolis: Economic Survey of Bombay City*, Bombay, Bombay University Press.
- SAGLIO-YATSIMIRSKY M.C. [2002], *Intouchable Bombay. Le bidonville des travailleurs du cuir*, Paris, CNRS, Monde indien sciences sociales, 326 p.
- SUNDARAM P.S.A. [1989], *Bombay, Can it House its Millions?*, New Delhi, Clarion Books.
- VAN WERSCH H. [1992], *Bombay Textile Strike*, Delhi, Oxford University Press.



## Notes de lecture

---

Marie-Caroline SAGLIO-YATSIMIRSKY  
*Intouchable Bombay. Le bidonville  
des travailleurs du cuir*

Paris, CNRS édition, coll. Monde indien  
sciences sociales XV<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles, 2002, 326 p.  
+ photographies hors texte

---

Une double conviction fonde cet ouvrage : « la pertinence d'une anthropologie du bidonville » et d'une réflexion sur la construction d'un tel espace pour « mettre au jour la complexité de la rencontre entre des logiques sociales et économiques "traditionnelles" », véhiculées par les migrants, « et "modernes" », diffusées par la ville [p. 32]. La démonstration est réussie. Le bidonville étudié se prête remarquablement bien à cette problématique : il s'agit de Dharavi, « le plus grand bidonville d'Asie » (selon la formule consacrée), qui abrite près d'un million d'habitants sur 3 kilomètres carrés situés au cœur de la capitale économique de l'Inde, Bombay (rebaptisée Mumbai en 1996), et qui occupe un espace aujourd'hui brigué par les investisseurs immobiliers.

L'auteur se propose ainsi « d'essayer de comprendre un type urbain, "le bidonville" », concept discuté au premier chef, mais aussi d'étudier le fonctionnement « d'un type d'économie, "l'informel" » [p. 16], dans la mesure où Dharavi n'est pas seulement le refuge de migrants venus de différentes régions, souvent lointaines, mais d'abord un centre d'activités particulièrement dynamiques, qui expliquent son pouvoir d'attraction. Parmi les nombreux petits métiers artisanaux et de services, le travail du cuir occupe la place principale, et confère à Dharavi la particularité de son peuplement : une forte concentration de populations intouchables associées à ces activités considérées traditionnellement comme « polluantes », qui stigmatisent ainsi ceux qui les exercent et les placent au bas de l'échelle hié-

rarchique des castes hindoues (d'où le titre de l'ouvrage). De par sa masse démographique, Dharavi représente aussi « un réservoir électoral stratégique » pour les partis politiques, et son étude « permet d'analyser un type de politique "castéiste" qui caractérise aujourd'hui la démocratie indienne » [p. 15-16].

Partant de ce contexte, l'ouvrage est articulé autour de quatre orientations : « inscription dans le territoire, organisation sociale, participation économique, comportement politique des populations de Dharavi » [p. 29].

Une première partie examine le peuplement diversifié de Dharavi – véritable « carrefour des migrations » –, comment celui-ci s'inscrit dans le cadre général des migrations de travail vers Mumbai et du développement du secteur informel qui a accompagné l'essor industriel de la métropole ; puis son organisation socio-spatiale au-delà du chaos apparent, qui révèle l'incorporation progressive des vagues de migrants, les regroupements selon les réseaux d'appartenance (village, caste, communauté religieuse, groupe linguistique, métier), la segmentation résultante en groupes ethniques superposés à des critères professionnels et plus récemment de revenus. Sont également analysées l'intégration des habitants dans l'espace du bidonville, ainsi que l'inscription de Dharavi dans la mégapole de Mumbai.

L'auteur essaie de comprendre « comment s'est constituée cette ville au centre de la ville » [p. 52]. M.-C. Saglio réfute la thèse du bidonville comme simple transposition du village – ou émanation de villages – dans un cadre urbain ; et montre aussi que « la migration dans le bidonville n'aboutit pas nécessairement à la destruction des liens sociaux et des identités, mais plutôt à un renforcement de leur expression » [p. 70]. En fait, on est face à l'émergence d'une « société à part entière » [p. 96] et au développement d'un lien social unique.

La deuxième partie s'intéresse aux castes du cuir et analyse les dimensions de leur intouchabilité; elle montre également comment « l'obsession du statut » structure aujourd'hui encore la construction des identités et les interactions dans le domaine privé aussi bien que dans la sphère professionnelle.

La dynamique économique du bidonville fait l'objet de la troisième partie: le secteur du cuir – « la colonne vertébrale de Dharavi » [p. 14] – est analysé « comme un archétype du développement de l'économie informelle indienne aux prises avec les forces de l'urbanisation et de l'internationalisation du marché » [p. 137]. Les modes d'organisation de la production et de la distribution sont examinés en détail et révèlent une articulation à l'économie locale, nationale et internationale. Si l'organisation du travail repose toujours sur des structures traditionnelles – familiales, de caste et de religion –, elle s'est adaptée pour répondre aux exigences de flexibilité et de polyvalence du marché urbain et international. Le développement de la filière du cuir à Dharavi a également ouvert des voies d'ascension socio-économique pour les intouchables, une dynamique de mobilité remarquable mais réservée à une petite minorité. Au total, comment évaluer le modèle économique de Dharavi, qualifié d'« informel globalisé »: « est-il un exemple réussi de flexibilité du travail ou conduit-il à la précarisation du travailleur? » [p. 139]. Les éléments du débat sont argumentés, mais la question reste (délibérément) non tranchée.

Enfin, la quatrième partie met en scène les habitants de Dharavi comme citoyens et acteurs politiques. L'analyse des différentes formes d'associations – de caste, de quartier, associations volontaires et branches politiques – montre la capacité d'organisation et de mobilisation de cette population. Le rôle structurant de la caste, souligné dans les dynamiques d'organisation sociale, spatiale et économique, s'affirme à nouveau dans les dynamiques politiques. La mobilisation des habitants autour de la question cruciale du logement révèle également l'émergence d'une société civile. La reconnaissance par les autorités publiques du droit à la réhabilitation des habitants du bidonville permet leur reconnaissance politique, comme électeurs – comme citoyens à part entière. Devenant une « banque de votes » convoitée par les partis politiques, l'électorat du bidonville apparaît aussi vulnérable aux tentatives de

récupération politique et de manipulation populiste et castéiste. Et l'auteur de s'interroger sur « la liberté politique des électeurs de Dharavi » [p. 245].

Cette étude s'appuie sur une enquête anthropologique, tout en inscrivant – on l'aura compris – les observations de terrain dans une perspective plus large, avec le souci de relier le local au global. L'approche est exemplaire, combinant plusieurs angles d'analyse complémentaires, et produit un ouvrage bien structuré, riche d'informations, d'analyses fines, de réflexions et de questionnements stimulants. L'intérêt de cette étude dépasse ainsi largement celui d'une monographie de bidonville. Plusieurs questions abordées représentent des enjeux essentiels pour comprendre les dynamiques à l'œuvre dans la société indienne contemporaine, qu'il s'agisse par exemple du mouvement d'affirmation des intouchables et des basses castes et de leur rôle sur la scène politique actuelle, ou encore de la question plus générale du changement du rôle et de la fonction de la caste. La pertinence de nombreux autres thèmes et sujets de réflexion ne se limite pas au seul sous-continent indien, mais concerne des enjeux stratégiques du développement, allant des multiples questions liées aux processus d'urbanisation, aux effets de la mondialisation sur les économies informelles.

Véronique Dupont

---

Véronique DUPONT, Emma TARLO,  
Denis VIDAL (eds)

*Delhi, Urban Space and Human Destinies*  
Delhi, Manohar-CSH, 2000, 261 p.

---

Cet ouvrage est l'aboutissement d'un projet de recherche collectif lancé en 1993 par le Centre de sciences humaines (New Delhi) et l'IRD, en association avec le Centre for the Study of Developing Societies (Delhi) et une équipe du Centre d'études sur l'Inde et l'Asie du Sud (Paris). Comme le soulignent les éditeurs dès l'introduction, Delhi, « la ville que personne n'aime », ne saurait se définir par sa seule dimension administrative et politique, par opposition à Mumbai (Bombay), capitale économique, ou Kolkata (Calcutta), capitale culturelle. En se démarquant délibérément des stéréotypes attachés à Delhi, les différents auteurs de l'ouvrage en soulignent à la fois la diversité et la continuité, en s'appuyant sur de nombreuses photos et cartes.

La première partie de l'ouvrage est consacrée à l'imbrication entre les histoires de vie des citadins et l'histoire de la ville. L'article de S. Haider décrit l'univers restreint de villageoises qui ont suivi leur mari venu chercher du travail à Delhi. Ces femmes, qui ne connaissent souvent de la ville que les quelques huttes autour de la leur, vivent dans un confinement souvent plus grand que dans leurs villages d'origine, et dans une dépendance accrue vis-à-vis de leurs conjoints. Alors que les autorités de la ville tentent depuis 1960 d'éradiquer les bidonvilles, ceux-ci prolifèrent rapidement à Delhi: ils comptaient plus de trois millions de personnes en 1997. E. Tarlo montre, à travers l'histoire d'un lotissement de relocalisation en zone périphérique destiné aux habitants d'anciens taudis et bidonvilles détruits, comment l'évolution des rapports de force politiques se traduit dans le paysage urbain et la situation des différents quartiers de cette « colonie ». Entre incitation au déplacement et déplacement forcé, le sort des habitants est lié tout autant à leurs décisions à un moment donné qu'aux contradictions de politiciens soucieux à la fois de protéger les intérêts des classes plus aisées de la population et de conserver les votes des habitants de ces quartiers populaires. A. Soni montre qu'alors que les quartiers périphériques du nord et de l'est sont constitués de lotissements de relocalisation et de bidonvilles, la zone de Mehrauli, en périphérie sud, est colonisée par une élite urbaine expansionniste, avec la complicité du gouvernement de Delhi.

La deuxième partie se penche sur les mouvements des personnes et des biens. Une série de photos de S. Fraissard illustre la diversité des transports et des transporteurs de Delhi. En légende de l'une de ces photos, un chauffeur de taxi, migrant, déclare « Ce taxi est ma maison et c'est là que je dors » [photo 5.12]. C'est aux sans-domicile-fixe que s'intéresse V. Dupont, qui explique que les sans-abri ne sont pas « de simples victimes de la pauvreté mais des agents dynamiques capables de mettre en œuvre leurs propres stratégies économiques et de trouver des réponses appropriées à des environnements urbains spécifiques » [p. 99]. Attirés vers la vieille ville de Delhi par la possibilité de trouver un emploi, les migrants restent intégrés à l'économie de leur famille, à laquelle ils contribuent par leurs remises, et sont donc soucieux de minimiser leurs dépenses de logement et

de transport. Ils sont, par leurs déplacements, un lien entre le monde rural et le monde urbain. Un autre lien entre ces deux mondes est constitué par le marché aux grains de Delhi. D. Vidal montre que, loin de constituer un dysfonctionnement du marché, les intermédiaires sont indissociables de son fonctionnement. Ce sont eux qui constituent le lien entre les courtiers, qui représentent eux-mêmes producteurs et acheteurs finaux, payant d'avance jusqu'à 80 % du prix de revente aux premiers, et accordant des crédits aux seconds.

La troisième partie de l'ouvrage est consacrée à l'architecture. Selon K. Menon, ce qui distingue l'architecture contemporaine de Delhi est l'influence particulièrement forte de l'État dans cette ville, liée à son statut de capitale. Pour les bâtiments publics, la recherche d'une « indianité » se traduit par l'imitation de l'ancien ou du style international. L'introduction de procédures d'appel d'offres dans les années quatre-vingt a permis de développer une véritable création architecturale à Delhi. Dans le domaine du logement, à partir de cette période, K. Menon estime que « les architectes ont fait preuve d'un esprit pauvre dans leur travail pour les clients riches, [...] mais d'une richesse d'esprit dans leur travail pour les clients pauvres » [p. 154-155]. Le développement de cette métropole, à la croissance démographique particulièrement rapide, s'accompagne d'un changement des perceptions autant que du paysage urbain. C'est dans ce contexte que N. Gupta explore comment les trois principales composantes du passé de Delhi issues de son passé pré-moghol, moghol et britannique, ont été « chéries, désacralisées, ou ignorées » [p. 158]. La prise de conscience, dans les années soixante-dix, de la nécessité de préserver le patrimoine s'est traduite, dans les années quatre-vingt, par un affermissement des forces en présence – pression pour la terre et la défense des monuments. Malgré les discours et les articles, aucune politique n'a été définie pour préserver le patrimoine de la ville. Les monuments de Delhi, anciens ou contemporains, image idéalisée de Delhi, sont revisités par le photographe S. Sharma, qui explique comment la photographie a été utilisée, dans l'Inde indépendante, pour « produire une histoire visuelle biaisée en faveur de la construction d'une image nationaliste de la nation – du point de vue de l'État et de ses dirigeants » [p. 176].

La politique constitue le thème central de la quatrième partie. Ch. Jaffrelot examine les raisons qui expliquent le poids du Bharatiya Janata Party (BJP), parti nationaliste hindou, dans la vie politique de Delhi. Le rôle des réfugiés du Pendjab après la partition de l'Inde en 1947 est ambivalent: nombre d'entre eux étaient acquis aux idées des partis nationalistes hindous avant la partition, mais ceux qui restaient attachés au Congrès étaient également nombreux. « La distinction entre « locaux » et réfugiés est probablement moins importante que celle entre les hommes d'affaires et les autres » [p. 194]. Le BJP, qui a basé son développement sur les hautes castes, cherche aujourd'hui à accroître son influence dans les zones rurales de la périphérie de Delhi, où le Congrès est traditionnellement mieux implanté. V.B. Singh élargit la perspective en s'interrogeant sur les déterminants du vote de la population de Delhi. À partir de données collectées lors d'une enquête post-électorale en 1996, l'auteur montre que le statut en termes de caste, qui se reflète globalement dans le statut économique, le niveau d'éducation et la catégorie socioprofessionnelle, est déterminant dans le vote. C'est l'importance des hautes castes dans la population de Delhi (plus de 50 %) qui explique l'avantage électoral du BJP.

Dans la dernière partie, V. Dupont explique que la croissance de Delhi est marquée par les migrations en provenance des États voisins. Les migrants, dont l'origine urbaine/rurale autant que socioéconomique est très diversifiée, ont joué un rôle important dans la croissance démographique de la ville. La périphérie de Delhi connaît aujourd'hui une croissance plus rapide que le centre, résultat combiné des tentatives de planification de la ville et des réponses et initiatives privées à l'engorgement et au prix des terrains. Parallèlement, la population se redistribue au-delà du territoire de Delhi, en direction de villes périphériques dont le développement rapide est lié à l'essor des transports privés et au prix des terrains, mais aussi à la planification régionale. Ph. Cadène s'interroge quant à lui sur la place de Delhi en Inde et dans le monde. Analysant une série de cartes d'indicateurs économiques, il conclut qu'en termes de promotion de produits industriels et culturels, comme de valeurs indiennes dans le monde, Delhi n'est dépassée que par Mumbai. L'avantage de cette dernière est cependant contrebalancé par la position de Delhi comme

centre de pouvoir politique et par sa domination dans le domaine de l'information et des communications. « Grâce à l'émergence récente de Delhi aux niveaux régional et international, la capitale apparaît capable d'assumer le rôle d'une véritable « ville internationale », à la tête d'un système urbain national solide et d'une région puissante » [p. 249].

Les textes de l'ouvrage se répondent mutuellement. Ainsi, la complicité des autorités de Delhi avec les classes aisées de la population évoquée par A. Soni est plus compréhensible à la lumière des commentaires de C. Jaffrelot et de V.B. Singh sur l'électorat de Delhi. Il en ressort une image de la ville qui reflète toute sa complexité, mais aussi la logique de ses dynamiques humaines et physiques, historiques, économiques, sociales et politiques.

Nolwen Henaff

---

Roger ADJEODA

*Ordre politique et Rituels thérapeutiques  
chez les Tem du Togo*

Paris, L'Harmattan, coll. Connaissance des  
hommes, 289 p., lexique, biblio, index

---

En se proposant de repérer les expressions du pouvoir – domination et soumission confondues – dans diverses pratiques sociales (la parenté, les relations de genre, les rapports aux entités invisibles, la santé...), R. Adjeoba se fixe des objectifs de recherche certes ambitieux mais cependant largement tenus. À partir de travaux réalisés il y a une dizaine d'années au Togo au sein du groupe culturel (Tem) dont il est lui-même originaire, l'auteur s'attache à repérer les multiples manifestations du politique dans la vie sociale passée et actuelle des Tem. Avec, en filigrane, deux idées centrales: le pouvoir politique – des colonisateurs aux représentants de l'ancien parti unique – joue de la division et de la gestion du « désordre » (exemple de la maladie) pour se reproduire, que ce soit explicitement ou en donnant l'illusion d'un contrôle social par les individus. Avec pour conséquence naturelle, selon R. Adjeoba, l'échec du système politique à « éliminer la souffrance physique et sociale » [p. 11].

Le propos est donc revendicatif et critique, guère complaisant avec les pouvoirs qui se sont succédé, tout en restant néanmoins solidement argumenté et illustré. Deux axes

d'analyse le structurent : le premier se penche sur le système politique, le second sur les « logiques thérapeutiques ».

Avant de développer ces deux thèmes, l'auteur s'attarde sur les conditions de recueil des données, illustratives en elles-mêmes de son propos général : à savoir que les entretiens individuels ont conduit à une « particularisation » de ses interlocuteurs « aux yeux des autres membres de son groupe » [p. 16] et participent à la révélation, voire à la modification, des relations de pouvoir en place. Quoique brèves, ces remarques sur les difficultés de l'enquête et ses effets potentiels méritent d'être relevées, car elles sont malheureusement loin d'être systématiques dans les textes anthropologiques.

R. Adjeba pose d'emblée la société Tèm comme historiquement inégalitaire, hiérarchisée, accomplissant ce faisant une « triple fonction d'influence, de contrôle et de domination » [p. 30]. La parenté, et la place conférée aux femmes dans sa terminologie, sert d'illustration de ces inégalités – ici entre les sexes. Une autre illustration de ce fonctionnement inégalitaire nous est donnée par la permanence – certes largement décrite dans les sociétés africaines – de la subordination des cadets aux aînés, quand bien même les premiers acquerraient-ils un prestige social grâce à leur réussite scolaire ou professionnelle [p. 37]; inégalité qui se manifeste notamment par une répartition différenciée des ressources numéraires ou agricoles.

Au plan de l'organisation politique Tèm, l'auteur souligne que le colonisateur a su – comme dans d'autres régions – « exacerber [...] les conflits entre les multiples "fédérations" de villages » pour consolider son pouvoir [p. 70] : pouvoir en particulier de « mise en valeur » du pays Tèm que la fin de l'esclavage a renforcé – ce qui ne constitue qu'un paradoxe apparent : le colonisateur a pu en effet alors disposer d'une « force de travail abondante et gratuite » [p. 73]. La concentration du pouvoir et l'autoritarisme n'ont pas été le « privilège » des seuls colonisateurs : l'une et l'autre caractérisent l'histoire du système politique Tèm, de l'organisation en « fédérations de village » au système du parti unique (ou de l'ex-parti unique, aujourd'hui).

Ces traits du système politique décrits et analysés, R. Adjeba s'attache ensuite à les repérer dans le fonctionnement de la santé et dans le rapport à la maladie. Pour ce faire, il écarte fort justement l'image d'une « santé

publique » qui serait exempte de « rapports de pouvoir et de domination » [p. 117]. Notons à cet égard que plus que du fonctionnement de la santé publique *stricto sensu*, il est question dans cette deuxième partie de l'ensemble des relations qu'entretiennent les individus au malheur et à la maladie, révélatrices, précisément, de la « structuration inégalitaire » de la société [p. 124]. R. Adjeba décrit alors avec précision les divers types de rapports que les individus nouent avec les entités invisibles, en particulier à travers les rituels qui leur sont dus. Mais, au-delà de ces descriptions, une idée-force est sans cesse martelée : derrière la soumission aux êtres invisibles, c'est la soumission « à l'ordre social et aux autorités politiques » [p. 169] qui est en jeu ; la volonté des premiers est donc celle des seconds ; aussi, communiquer avec le monde invisible est d'emblée l'expression d'un statut social (élevé) [p. 178]. Pouvoirs religieux et politique apparaissent donc consubstantiels au plus grand profit, pourrait-on résumer, de celui-ci. Toute la force et la prégnance du référent religieux se donnent alors à voir : les cadets, dont nous avons noté la soumission sociale, sont « contrecarrés » dans leurs tentatives de bouleversement de cet ordre donné non pas tant par les « contraintes sociales » (qui ne sont certes pas négligeables) mais, plus fondamentalement, par les menaces que font peser sur eux les détenteurs du pouvoir d'agression en sorcellerie [p. 191]. Les dépositaires des pouvoirs thérapeutiques, symboliques et politiques « se rendent mutuellement service » et participent donc du même objectif de maintien ou de reproduction de l'ordre établi [p. 212]. La mise en scène du désordre pour mieux ancrer, au bout du compte, l'ordre et la domination se retrouve en particulier dans les rituels de possession. On relèvera à cet égard les intéressantes considérations sur l'usage de la parole – et sa circulation – lors de ces rituels, emblématique de positions de pouvoir occupées par ceux qui le maîtrisent : nous avons là un phénomène récurrent, observé dans d'autres sociétés ouest-africaines (cf. L. Vidal, 1990, *Rituels de possession dans le Sahel*, Paris, L'Harmattan). Finalement, dans l'ensemble des rituels thérapeutiques, le contrôle par les individus du « système social » relève d'une « illusion » [p. 259] tant est prégnante la reproduction de l'ordre des choses, notamment assurée par les tradi-praticiens.

Par son souci constant de repérer les formes de la domination, les expressions du pouvoir

dans l'organisation politique et les systèmes rituels, R. Adjeoda inscrit sa réflexion dans une tradition de recherche ancienne. L'accent mis sur les rituels thérapeutiques constitue indéniablement l'originalité de la démarche: resterait alors, dans la perspective développée par Didier Fassin (cf. D. Fassin, *Les Enjeux politiques de la santé. Études sénégalaises, équatoriennes et françaises*, Paris, Karthala, 2000), à ouvrir la lecture des relations sociales, et donc de leurs dimensions politiques, à l'ensemble des pratiques mettant en jeu la santé, au-delà des activités des seuls tradi-praticiens.

Laurent Vidal

---

Patrick CARON, Éric SABOURIN (éd.)  
*Paysans du Sertão. Mutations  
 des agricultures familiales dans le Nordeste  
 du Brésil*  
 Montpellier, Cirad/Embrapa, 2001, 243 p.

---

Patrick Caron et Éric Sabourin ont été successivement responsables pendant près de dix ans du projet sur l'agriculture familiale dans le Nordeste au Brésil; projet mené à bien par le Cirad-Tera (Centre de coopération internationale en recherche agronomique pour le développement, département Territoires, environnement et acteurs) en coopération avec la recherche agronomique brésilienne, l'Embrapa (Empresa Brasileira de Pesquisas Agronômicas). Plus particulièrement, son Centre de recherche de Petrolina dans le Pernambouc a été le siège du Programme national de recherche sur l'agriculture familiale. L'ouvrage qu'ils ont coordonné réalise une synthèse méthodologique et thématique de ces recherches et comporte une contribution importante de leur part aux côtés des apports d'autres participants brésiliens et français à ce programme (Rogerio Alves Santana, Claire Cerdan, Pedro Gama da Silva, Clovis Guimarães Filho, Jussara de Souza Oliveira, Rémi Trier), de ses conseillers scientifiques (Yves Clouet, Bernard Hubert et Denis Sautier) et du premier directeur de ce programme, de 1986 à 1990: Jean-Philippe Tonneau.

Les travaux présentés portent tous sur la zone du Sertão dont Afrânio Garcia Jr. souligne, dans sa préface, le décalage au Brésil entre l'abondance des œuvres culturelles qui font référence à cette région importante du Nordeste, et le faible nombre des travaux scientifiques à son propos – sur la connais-

sance de sa paysannerie en particulier. Mais ce livre ne fait pas que combler une lacune dans les études de la paysannerie nordestine, il développe un point de vue méthodologique et résulte d'une expérience sociale qui est au cœur des réflexions et des actions actuelles concernant l'intervention de développement dans le Brésil rural et les relations entre l'État et la paysannerie. Le Nordeste est certes une région privilégiée pour ce genre de questionnement: non seulement elle représente plus de la moitié des 6,5 millions d'exploitations agricoles familiales du pays, mais elle a été le théâtre d'un nombre important de projets publics (Polonordeste, Sertanejo, projet d'appui à la petite production, etc.). Les auteurs nous rappellent que ces projets n'ont certes pas empêché que l'agriculture familiale n'ait reçu que 15 % des financements publics consacrés au secteur agricole; ils ont produit une expérience d'intervention qui a surtout malheureusement renforcé le pouvoir déjà considérable des élites chargées de distribuer ces aides. Or l'expérience sociale, et institutionnelle, dans laquelle ont été réalisées les recherches à la base de l'ouvrage relève précisément d'un effort, certes modeste au regard des pesanteurs du passé mais clairement perceptible, de démocratisation des actions de développement. L'objectif méthodologique clairement affiché des auteurs est d'éclairer les choix des acteurs, de réaliser un appui à l'action locale, publique ou collective, à travers une « hybridation entre une démarche classique de planification et une approche d'animation pour le développement » afin d'adapter les politiques aux spécificités locales. En bref, c'est un ouvrage qui résulte d'un engagement dans l'action des chercheurs du Cirad, de l'Embrapa et des ONG brésiliennes qui ont travaillé avec eux. Il s'inscrit pleinement dans les transformations en cours du milieu rural et de l'action publique de développement au Brésil (décentralisation, consolidation de l'associativisme, nouvelles fonctions des ONG, etc.), avec les réalisations et les déceptions potentielles – en tout cas les espoirs – dont elles sont porteuses...

Le terme « d'agriculture familiale » choisi pour l'ouvrage n'est pas neutre, et s'explique à mon sens par des raisons plus sociales que sociologiques: absent il y a moins de dix ans encore du vocabulaire des administrations et de la recherche agronomique, il est aujourd'hui dans toutes les bouches et dans tous les rapports. Et surtout, « l'agriculture familiale »



fait aujourd'hui l'objet d'une politique au Brésil, avec ses lignes de crédit (le Programa de Fortalecimento da Agricultura Familiar Pronaf), ses programmes de recherche, voire ses instituts de recherche (le Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural: NEAD), « son » ministère (Ministério do Desenvolvimento Agrário). Mais il ne suffit pas de décréter une politique d'en haut, encore faut-il avoir les moyens sur le terrain et au quotidien de faire changer les pratiques du développement. C'est à cette lacune-ci que ce livre, et surtout dix ans de coopération, tentent de répondre.

La première partie expose le cadre géographique plus général des études proposées dans l'ouvrage, et surtout des méthodes d'appréhension, dans l'action, des faits régionaux et locaux de développement. On nous rappelle les faits marquants de la constitution de la paysannerie nordestine qui font de la région le « poumon démographique » du Brésil. Deux outils conceptuels sont à la base des deux chapitres suivants de cette partie, les « unités agro-écologiques » d'une part, concept inventé par les pédologues puis élargi par les agronomes; les « trajectoires de développement » de petites régions d'autre part, notion adaptée de celle « d'itinéraire de développement » conçu à l'origine pour des exploitations et des filières. Les méthodes développées portent un intérêt aux dynamiques. Elles se réclament de démarches inductives, centrées sur les processus de genèse et de diffusion d'innovations, et sur la volonté de définir des notions et unités reconnaissables par les agences et les agents publics de développement. Les modèles sont jugés sur leurs capacités à susciter le dialogue, à contribuer à une démarche prospective avec les acteurs locaux.

La deuxième partie de l'ouvrage expose cinq synthèses thématiques des travaux de recherche. Deux chapitres sont consacrés à la diversité des exploitations familiales et des systèmes d'élevage, et s'appuient sur des typologies réalisées dans quatre petites régions du Sertão. Les dynamiques à l'œuvre sont comprises avant tout comme des processus de capitalisation et de décapitalisation. Rappelant des travaux réalisés par d'autres auteurs au Brésil, les synthèses proposées mettent en scène les principes théoriques de Tchayanov, notamment l'importance du cycle de vie de la famille. La transmission et donc l'installation en agriculture sont vues comme

un processus long, complexe, très divers dans les formes prises (pouvant ou non impliquer la migration). La typologie fonctionnelle des systèmes d'élevage permet de réfléchir sur les conditions nécessaires d'une évolution d'un type à l'autre. Elle met en évidence les interrelations entre ces évolutions, les changements techniques (les clôtures notamment...), la gestion des relations de voisinage et la notion de « seuil » dans les conditions productives locales (foncier, gestion de l'eau et réseaux de collecte du lait). Deux autres chapitres montrent l'importance, pour les petits exploitants familiaux, des organisations sociales locales, formelles (associations rurales, coopératives...) ou non (réseaux d'entraide, d'interconnaissance...), et le caractère inextricable de leurs relations pas seulement avec l'élite locale mais aussi avec des institutions comme l'Église ou l'État. Le cas présenté de la gestion de l'eau est à cet égard édifiant. L'analyse de la diversité des modalités d'intégration à la société et à l'économie brésilienne des ordres sociaux locaux, en eux-mêmes particulièrement divers, permet un exposé clair des dynamiques et des enjeux à l'œuvre dans les relations entre l'État et la paysannerie au Brésil. Un cinquième chapitre présente, à partir des cas du lait, du melon et du raisin, la grande diversité de réseaux commerciaux, d'opérateurs et de types de marchés dans lesquels s'insère l'agriculture familiale nordestine. Dans une région où l'intégration à l'industrie n'est pas dominante (ni absente), une analyse des « systèmes d'intermédiation » entre ces exploitations et « les » marchés est particulièrement riche.

La troisième partie repose sur dix ans d'expérience de recherche-action de l'équipe. Elle est présentée tout d'abord comme une évolution des questionnements et des dispositifs de recherche allant de l'expérimentation en milieu réel au développement régional, en passant par une expérience de développement local dans neuf « communautés » du munícipe de Massaroca qui a visiblement marqué l'histoire des acteurs locaux et des chercheurs. Un autre chapitre présente une très intéressante expérience de crédit coopératif à Massaroca, ouvert au financement des activités non agricoles des familles rurales. Les deux derniers chapitres reposent sur le travail réalisé au niveau municipal, un niveau essentiel d'articulation entre les approches locales et les approches régionales du fait des mesures de décentralisation appliquées au

Brésil depuis plus de dix ans. Une méthode de zonage à dire d'acteurs est exposée, appliquée au municipe de Juazeiro; une comparaison entre trois expériences de planification municipale donne lieu à une intéressante réflexion sur la complexité de l'articulation entre l'action collective et l'intervention locale de développement.

Comme le soulignent Sabourin et Caron, ces recherches ont contribué à remettre en cause l'image d'une paysannerie soumise à la tradition, enclavée, incapable d'initiative. Ce livre est aussi une contribution essentielle à une réflexion sur les nouveaux modes d'intervention dans le développement au niveau local.

Christophe Albaladejo

---

Roland POURTIER

*Afriques noires*

Paris, Hachette, carré géographie, 2001,

256 p.

---

*Afriques noires*, tel est le titre que Roland Pourtier a choisi pour parler de l'Afrique subsaharienne. Formée de 48 États, peuplée de plus de 600 millions d'habitants, cette entité territoriale offre une telle diversité de paysages et de sociétés qu'elle ne peut être décrite au singulier au risque d'en donner une vision extrêmement réductrice. Si le sous-continent africain apparaît unifié par son peuplement majoritairement noir et par son inclusion presque intégrale dans le domaine tropical, il offre pourtant un véritable kaléidoscope d'ethnies, de cultures, de coutumes, de langues et de croyances qui le rendent fondamentalement pluriel. Cet ouvrage dresse une vaste fresque des *Afriques noires* entre héritages et mutations, en proposant « de fournir un corpus de connaissances de base et des éléments de réflexion nécessaires à la compréhension des organisations socio-spatiales négro-africaines et de leurs dynamiques en cours » [p. 4].

D'emblée, le livre s'attache à dénoncer la représentation globalement négative de l'Afrique. Un continent en crise? Tèl est le titre du premier chapitre laissé délibérément à la forme interrogative. Les médias des pays du Nord véhiculent de l'Afrique noire des images dramatiques de sécheresses, de guerres, de famines, de pauvreté, de corruption ou du sida. De l'extérieur, toute l'Afrique noire semble se conjuguer en termes de crises, politiques, économiques, écologiques, démographiques, autant de drames responsables de ses retards et

de ses reculs. Il est sûr que « prise en bloc, l'Afrique subsaharienne cumule tous les symptômes du sous-développement » [p. 3]. Mais Roland Pourtier invite à nuancer ces jugements péremptores en introduisant un regard critique sur les sources et en changeant l'échelle d'analyse. Si de nombreux indicateurs sont incontestablement dans le rouge, il faut toutefois examiner avec précaution et même suspicion les outils utilisés pour prendre la mesure des phénomènes. L'instrument statistique créé par les États n'est-il pas souvent défaillant ou même biaisé, entraînant une difficile interprétation des informations chiffrées? Et les États n'ont-ils pas des niveaux de développement très inégaux? Les pays en conflits occupent trop souvent le devant de la scène africaine, masquant le renouveau réel constaté ailleurs, comme au Botswana, en Namibie ou en Afrique du Sud. Au-delà de ces constats, Roland Pourtier nous livre ce message porteur d'espoir: « Pour comprendre les mouvements de fond qui travaillent l'Afrique, il est nécessaire de ne pas garder les yeux rivés sur la crise dans laquelle elle baigne, mais de porter son regard plus loin, d'aller à la recherche des dynamiques de l'homme. De s'interroger sur les capacités des sociétés à transformer leur héritage en avenir » [p. 21].

Ces capacités des sociétés sont le fait de sa jeunesse « porteuse des dynamiques de changement qui préparent l'Afrique de demain » [p. 23]. L'Afrique se singularise par une croissance démographique exceptionnelle dont le rythme moyen de 3 % par an autorise à parler d'explosion démographique. En quelques décennies, la mortalité infantile a reculé à cent pour mille, l'espérance de vie est passée de 40 à 50 ans, mais surtout la fécondité est restée exceptionnellement élevée. Ainsi, plus de 45 % de la population a moins de 15 ans et l'avenir de ces 300 millions de jeunes pose au continent son défi majeur. Car cette « marée juvénile », porteuse d'innovation et de « désordre créateur », est aussi un facteur d'inquiétude. Faute de possibilités de formation et d'accès à l'emploi, elle trouve difficilement sa place dans l'économie urbaine et peut devenir un vecteur de violence, à l'image des « enfants-soldats » enrôlés dans les guerres civiles du Liberia et de la Sierra Leone. Et dans certaines régions, l'explosion démographique remet en cause un équilibre déjà fragile entre population et ressources.

L'éclairage porté sur les relations que les sociétés entretiennent avec leur environne-

ment révèle la multiplicité des techniques mises en œuvre pour exploiter des milieux souvent contraignants. D'un côté, des pasteurs nomades qui se déplacent aux marges sahéliennes au rythme des saisons à la recherche de l'eau et des pâturages; de l'autre, des chasseurs-cueilleurs qui nomadisent dans la forêt dense humide au gré d'une temporalité fluide; enfin, des agriculteurs sédentaires divisés en céréaliculteurs des régions de savanes et en planteurs des milieux forestiers, deux groupes aux pratiques spatio-temporelles différentes. D'une part, une « Afrique des greniers » où les récoltes sont engrangées pour plusieurs mois, d'autre part, une « Afrique des paniers » qui implique une consommation instantanée, les champs faisant office de greniers. L'organisation des rythmes agro-sociaux révèle l'extrême adaptabilité des populations aux atouts et aux contraintes de leur environnement. L'auteur profite de ce chapitre pour détruire quelques *a priori* de l'« afro-pessimisme » relatifs aux risques environnementaux, des clichés qui font partie du discours ordinaire sur l'Afrique, par exemple l'extension galopante de la désertification, le recul de la forêt, les dommages des feux de brousse et la dégradation des sols. Dans une Afrique encore largement rurale, où 70 % de la population vit de l'agriculture, c'est sans doute le développement agricole qui rencontre le plus de problèmes. « Bien qu'elle emploie plus de deux actifs sur trois, l'agriculture africaine ne parvient pas à satisfaire les besoins d'une population dont les effectifs doublent en une génération. L'aide alimentaire internationale s'est installée au chevet de l'Afrique » [p. 99]. Celle-ci a refusé les modèles agronomiques importés et le développement par le haut qui étaient inadaptés aux environnements locaux et bouleversaient les rapports séculaires entre les paysans et leurs terres. En revanche, ce sont les petits projets de développement fondés sur la participation paysanne qui ont réussi à tenir tandis que les grandes opérations coûteuses pilotées de l'extérieur s'effondraient. Mais dans bien des cas, l'agriculture pourrait se développer spontanément si la croissance urbaine créatrice de demande alimentaire s'associait à de bonnes infrastructures de transport, des éléments décisifs dans les processus de développement.

Parmi les grandes mutations que traverse l'Afrique, il faut citer une urbanisation galopante qui, peu à peu, change de rythme et de nature. Longtemps explosive et nourrie de l'exode rural, la croissance urbaine subit aujourd'hui un fléchissement, ne croissant plus qu'au rythme du mouvement naturel. L'urbanisation s'accompagne même de mouvements de retour vers les campagnes, les citadins étant confrontés à des conditions de vie de plus en plus difficiles. Pour survivre dans la ville, les citadins déploient une panoplie d'activités. On assiste ainsi à l'explosion du secteur informel de l'économie, un secteur d'activité aux multiples visages, « d'abord un substitut à un secteur moderne défaillant, un pis-aller pour la survie, un bricolage souvent ingénieux mais dont il convient de ne pas oublier qu'il est fondamentalement une réponse à un environnement de pauvreté » [p. 198].

Pourtant, en contrepartie de cette Afrique qui bouge, il existe une Afrique immuable, celle des États à l'intérieur de frontières héritées de la colonisation. Ici, les frontières ont précédé les États qui, eux-mêmes, ont précédé les nations. Des entités nationales se sont construites à l'intérieur de configurations territoriales héritées qui, au fil des ans et de façon surprenante, n'ont pas été remises en question. Les conflits qui traversent l'Afrique ont la particularité de ne pas remettre en cause les frontières (à l'exception du conflit entre l'Éthiopie et l'Érythrée), mais de naître des dysfonctionnements d'États en voie de construction.

Pour conclure, oublions l'« afro-pessimisme » pour évoquer quelques ferments de l'« afro-rennaissance ». L'Afrique est porteuse d'un fort potentiel de création dans tous les registres de l'expression artistique et sportive contribuant ainsi à la culture mondiale. Les Lions de la Teranga sénégalaise ne viennent-ils pas de donner au monde une image forte d'une Afrique debout? Celle-ci joue désormais pleinement sa partition dans le concert des nations: « La mondialisation lui offre l'occasion de faire reconnaître ses compétences propres et de participer à ces métissages culturels qui enrichissent l'humanité » [p. 247]. Embarquée dans cette aventure, l'Afrique avance à son pas.

Véronique Lassailly-Jacob



## Résumés

Monique BERTRAND, « **Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques** »

Les évolutions qui ont marqué les politiques du logement depuis trente ans en appellent aujourd'hui à une meilleure identification de la demande citadine du Sud. Face à des indicateurs de comparaison sommaires, le renouvellement des recherches s'impose pour mettre en doute la pertinence de certaines catégories résidentielles, classer les déterminants des pratiques d'hébergement, de cohabitation et de mobilité à différents niveaux d'observation urbaine et selon des temporalités variées. Mettre en perspective des trajectoires individuelles ou familiales et les recompositions démographiques, sociales et territoriales qui font l'histoire plus générale des villes, tel est le défi commun des études indiennes, latino-américaines et africaines qui sont présentées dans ce numéro.

• Mots clés : Politiques du logement – Accès à la ville – Pratiques et catégories résidentielles – Temporalités urbaines.

Véronique DUPONT, « **Pratiques résidentielles dans le parc de logements publics d'une grande métropole indienne : l'exemple des DDA flats de Delhi** »

Les politiques urbaines mises en œuvre à Delhi offrent l'exemple d'un engagement direct des pouvoirs publics dans la production immobilière, avec en particulier la construction d'immeubles collectifs par la Delhi Development Authority (DDA). L'analyse de la constitution de ce segment du parc de logements publics et des pratiques résidentielles de ses habitants permet d'aborder plusieurs questions relatives aux dynamiques résidentielles : les stratégies d'accès à la propriété sous contraintes particulières en termes de choix de

localisation ; les stratégies d'investissement immobilier visant des propriétés rentières et spéculatives ; le rapport propriété/location dans les trajectoires résidentielles ; les réponses des ménages face aux projets initiaux des planificateurs et à leurs défaillances. Afin de mieux appréhender les pratiques résidentielles des ménages et leurs interactions avec les politiques urbaines, cette étude est conduite principalement à l'échelle du quartier, dans deux zones périphériques où la DDA a construit de très nombreux immeubles.

• Mots clés : Logement public – Pratiques résidentielles – Accession à la propriété – Mobilités résidentielles – Delhi.

Catherine PAQUETTE, « **Hébergé : un statut d'occupation entre contraintes et arbitrages. Les *allegados* de Santiago du Chili** »

Bien que les pratiques d'hébergement à titre gratuit, majoritairement familiales, soient attestées à peu près dans tous les quartiers populaires des métropoles du Sud, elles constituent un véritable angle mort de la recherche sur le logement et les dynamiques résidentielles.

Les nombreux hébergés des quartiers populaires de Santiago du Chili, ceux que l'on appelle les *allegados*, échappent toutefois à cette méconnaissance. Dans ce pays où le droit à la propriété du logement n'a eu de cesse d'être affirmé, l'hébergement est considéré comme un drame social, résultat des fortes contraintes imposées par la politique du logement de la dictature militaire. Cette interprétation résolument univoque doit être nuancée : ce mode d'habiter ne peut être perçu seulement comme un ajustement entre offre et demande de logement, dans un contexte de pénurie et de crise. Il semble relever aussi d'arbitrages effectués par les

ménages, notamment dans le cadre de leurs projets d'accession à la propriété.

• Mots clés: Hébergement – Cohabitation – Politique du logement – Pratiques résidentielles – Stratégie résidentielle – Accession à la propriété – Chili.

**Marianne MORANGE, « La persistance du logement locatif informel dans les villes d'Afrique du Sud »**

En Afrique du Sud, les restrictions résidentielles liées à l'apartheid ont donné naissance, dans les townships, à un secteur locatif informel qui joue le rôle de parc social de fait. Les Noirs en situation irrégulière étaient souvent contraints de louer illégalement des baraques de tôle ondulée, dissimulées à l'arrière des maisons municipales. La libéralisation de l'accès au sol qui s'est traduite, dans les années quatre-vingt, par le développement des occupations illégales de terrains publics par des squatters, puis la politique du logement post-apartheid, fondée sur la promotion de la propriété privée, ont limité l'attrait de ce secteur. Il résiste cependant grâce à sa souplesse, sa légitimité aux yeux des habitants, et son étonnante capacité d'autorégulation; il permet également aux locataires d'accéder aux services urbains et de se loger à proximité des lieux d'emploi. Son maintien dans un contexte aussi défavorable indique que centralité et accessibilité restent des éléments essentiels pour l'insertion urbaine des ménages.

• Mots clés: Afrique du Sud – Politique du logement – Locatif informel – *Backyard shacks* – Ségrégation – Intégration urbaine – Port Elizabeth – Le Cap – Johannesburg.

**Monique BERTRAND, « Métropole au microscope: cohabitation et composition résidentielle dans la Région du Grand Accra (Ghana) »**

La présence de plus de trois ménages par maison de la capitale ghanéenne conduit à analyser leurs positions résidentielles à deux niveaux: le statut d'occupation souligne d'abord la place majoritaire des locataires; la notion de cohabitation rend compte ensuite de l'association de trois statuts résidentiels à une fine échelle. La diffusion de la location engage en fait plusieurs formes d'appropriation du bâti, que l'article analyse à l'appui de sept lieux d'enquête dans la région métropo-

litaine. Ces liens entre les formes sociales de la propriété et le marché locatif révèlent l'originalité du terme de *free holders*, usufruitiers de patrimoines hérités en commun. Selon les parcs immobiliers et des histoires de peuplement finement localisées, ils montrent enfin comment les définitions inévitablement tronquées du ménage et du toit renvoient à une pénurie chronique de logements et à la diversité des pratiques sociales ghanéennes.

• Mots clés: Location – Propriété – Habitat de cour – Cohabitation résidentielle – Logement des ménages.

**Daniel DELAUNAY, Françoise DUREAU, « Des individus dans la ville: les transitions résidentielles à Bogota »**

Le choix du logement, de sa localisation dans la ville, de son statut d'occupation, ainsi que la décision de l'autonomie résidentielle sont les quatre composantes de la mobilité résidentielle intra-urbaine que ce travail examine à Bogota (Colombie). Chacun de ces choix a une logique propre, analysée au niveau individuel dans les trajectoires biographiques relevées en 1993. Les différenciations sociales varient d'une composante à l'autre, s'ajoutent ou se compensent, pour infléchir la mobilité résidentielle résultante.

Dans une ville en vigoureuse expansion, à la ségrégation résidentielle marquée, une de ces composantes – la localisation – revêt un intérêt heuristique inhabituel dans la littérature traitant ce thème. Le choix des lieux dans la ville par les individus dépasse la seule considération des ressources du quartier. Il dénote également la convergence des histoires familiales et de celle de la ville.

• Mots clés: Mobilité résidentielle – Logement – Analyse biographique – Localisation résidentielle.

**Claudia C. ZAMORANO VILLARREAL, « Ruptures et continuités résidentielles au fil des générations chez les classes moyennes de Mexico »**

Les pratiques résidentielles des classes moyennes de Mexico sont abordées à partir d'une lignée familiale arrivée en ville en 1927, et suivie sur trois générations. L'étude s'attache aux ruptures et aux continuités que manifeste chaque génération, replacée dans son contexte socio-économique, en

matière de localisation et de filières d'accès au logement.

Ces deux aspects sont analysés en termes de cycle d'intégration urbaine comprenant l'ensemble des stratégies matrimoniales, professionnelles et résidentielles des différents membres de la lignée urbaine.

On s'interroge ainsi sur les raisons énoncées par les acteurs pour justifier leurs choix, en vertu d'une logique pratique qui englobe à la fois des principes d'honneur et de tradition, une rationalité matérielle et une capacité d'adaptation à la conjoncture.

- Mots clés: Ville de Mexico – Stratégie résidentielle – Classe moyenne – Patrilocalité – Logique pratique – Transmissions intergénérationnelles.

Daniel HIERNAUX, Alicia LINDÓN, « **Pratiques et stratégies résidentielles dans la vallée de Chalco, périphérie de Mexico** »

L'article a pour objet l'étude des périphéries urbaines dans la perspective de l'« habitant », que nous considérons comme un agent actif des processus de croissance de la ville et de la production du tissu social. L'expansion irrégulière de Mexico est plus particulièrement abordée dans la vallée de Chalco. Cette périphérie apparaît mouvante et dynamique, et incarne les marges pauvres qui se sont développées récemment au sud-est de Mexico.

Les pratiques résidentielles observées relèvent de trois types de stratégies: une stratégie de base, une stratégie complexe et une stratégie à double source de revenus. Elles ne constituent pas des actes simples et isolés, mais sont davantage portées par des logiques multidimensionnelles: projets et idéaux familiaux, circulation de l'information nécessaire aux transactions foncières. La mobilité résidentielle offre ainsi l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles activités économiques, génératrices de revenus pour les familles.

- Mots clés: Périphérie – Croissance métropolitaine – Habitant – Mobilité et pratiques résidentielles – Stratégies familiales – Vie quotidienne.

Nicolas PUIG, « **Habiter à Dûwîqa**

**au Caire. Dedans et dehors d'une société de proximité** »

Création réglementaire provisoire destinée à héberger une population pauvre ne disposant pas des moyens de se maintenir dans son quartier d'origine, la cité de Dûwîqa est devenue une réalité résidentielle et sociale plus durable. Grâce à une vie sociale intense et intégrative, les habitants sont désormais enracinés dans une communauté de quartier. Ce dernier est, en effet, un lieu majeur de socialisation et de prescription normative.

Toutefois, loin de refléter un enfermement, cette inscription territoriale s'articule avec des mobilités quotidiennes importantes en direction des autres lieux de la ville. De l'ancrage dans l'espace de résidence aux « passages » vers les autres lieux de la ville, une double dimension de l'expérience urbaine des habitants de Dûwîqa est ainsi décrite.

- Mots clés: Le Caire – Résidence – Voisinage – Localité – Vie sociale – Proximité – Mobilité quotidienne – Expérience urbaine.

Djallal G. HEUZÉ, « **Logement des pauvres, médiation politique et contrôle urbain à Mumbai (Inde)** »

L'Inde a un taux bas d'urbanisation tout en abritant des concentrations urbaines remarquables. En partant de l'exemple de la métropole de Mumbai, la contribution s'attache à décrire comment les hommes politiques et certains industriels ont facilité la pérennisation de situations chaotiques dans lesquelles les migrants, légalement insécurisés, se voyaient tolérés et parfois encouragés dans leurs efforts d'autoconstruction. L'évolution du contexte industriel, financier et immobilier, associée à la liquidation du mouvement ouvrier, a changé la donne. Les émeutes intercommunautaires ont succédé aux grèves, les partis extrémistes aux centristes et les réseaux mafieux aux syndicalistes, pendant que les hommes politiques suivaient, avec réticence, le mouvement de libéralisation économique et du « nettoyage urbain ».

- Mots clés: Espace – Territoire urbain – Bidonvilles – Migrants – Communautés – Partis politiques – Fils du sol – Shiv Sena – Émeutes – Délinquants – Immobilier – Foncier.





## Abstracts

Monique BERTRAND, « **From accommodation to city: new urban agenda and scientific issues** »

The changes which have marked housing policies over the last thirty years now call for a better comprehension of urban demand in the South. With only basic figures available for comparison, it is time for new research on the relevance of sustaining certain categories of residence, on the classification of determining factors in lodging practices, cohabitation and mobility, taking into account different levels of urban study and various temporalities. In the light of demographic, social and territorial realignments found in the history of most cities, putting individual and family experiences in perspective is the common theme in the research on India, Latin America and Africa presented in this issue.

• Key-words: Housing policy – Access to city – Residential practices and categories – Urban temporalities.

Véronique DUPONT, « **Residential practices in the public housing sector of a large Indian metropolis: a study of DDA flats in Delhi** »

Urban policies implemented in Delhi provide an example of direct involvement by the public sector in the construction of housing, illustrated by the construction of apartment blocks by the Delhi Development Authority (DDA). Analysis of the way in which this segment of the public housing stock was constituted and of the inhabitants' residential patterns allows us to examine several issues relating to residential dynamics: strategies for becoming property owners given the specific restrictions on localisation choices; investment strategies relating to rental and speculative properties; the movement between ownership and tenancy in residential trajectories; reaction of households

to planners' initial projects and to their defects. In order to understand better households' residential practices and their interface with urban policies, this study concentrated on two peripheral zones in which the DDA built a large number of blocks of flats, with particular emphasis on reactions in the local neighbourhood.

• Key-words: Public housing – Residential practices – Access to property ownership – Residential mobility – Delhi.

Catherine PAQUETTE, « **Shared Lodging: a residential status caught between constraints and arbitrages. The *allegados* in Santiago de Chile** »

Although the practice of shared lodging, for the vast majority of cases within the family, has been noted in almost all working-class neighbourhoods in Southern metropolises, research on housing and residential dynamics has in fact ignored this aspect of urban life. This blind spot does not include the *allegados*, as many people living in free accommodation are called in the poor neighbourhoods in Santiago de Chile. In a country where the right to home ownership is continually upheld, shared lodgings are seen as a social tragedy, resulting from the tough constraints imposed on housing policy by the military dictatorship. This unequivocal interpretation deserves to be re-evaluated: shared lodgings should not be seen merely as a way to fine-tune housing supply and demand in a situation of penury and crisis, without taking into account arbitral arrangements by households, with particular reference to their desire to become property-owners.

• Key-words: Shared Lodging – Cohabitation – Housing policy – Residential practices – Residential strategy – Access to property ownership – Chile.

**Marianne MORANGE, « Informal rentals in South African cities: a persistent component of the housing market »**

In South Africa, restrictions on residential housing linked to the apartheid policy gave rise to an informal rental market in the townships, which created *de facto* social housing areas. Blacks living in the cities illegally were often obliged to hire corrugated iron shacks, hidden in the backyard of municipal houses. The liberalisation of the land market in the 1980s led to the installation of squatters taking up illegal residence on public land. The subsequent introduction of the post-apartheid housing policy, based on the promotion of private home ownership, limited the attraction of rental option. However, it continues to exist, thanks to the flexibility of rentals, the residents' acceptance of their legitimacy, and the surprising capacity of self-regulation. Informal rentals also provide tenants with access to urban services and proximity to their place of work. The continued existence of these rental homes, even in such unfavourable conditions, demonstrates that, for many households, a central location and accessibility remain the most important criteria in their integration in urban areas.

• Key-words: South Africa – Housing policy – Informal rental housing – Backyard shacks – Segregation – Urban integration – Port Elizabeth – Cape Town – Johannesburg.

**Monique BERTRAND, « Co-habitation and housing patterns: the Greater Accra Region (Ghana) under a microscope »**

In the capital of Ghana, Accra, there are, on average, more than three households per house, a situation which calls for an analysis of pressure on residential housing from two angles: that the majority of households live in rented homes, and that the notion of co-habitation allows for the combination, on a small scale, of three separate types of residential status. The spread of rental housing leads to various types of ownership and transmission of property, which this article seeks to illustrate via the study of seven sites in the metropolitan area. The links between social ownership systems and the rental market emphasize the specific situation of « free holders » who share the usufruct of inherited properties. Depending on the

housing available and the history of local settlements, these links demonstrate the limitations of the terms « household » and « accommodation », and in fact expose a situation of acute housing shortage and a wide range of social practices in Ghana.

• Key-words: Tenancy – Ownership – Compound dwellings – Residential co-habitation – Accommodation of households.

**Daniel DELAUNAY, Françoise DUREAU, « Individuals in the city: Residential transition in Bogota »**

This article examines the key four elements in inter-urban residential mobility in Bogota (Colombia): category of lodgings, selection of city location, type of residential status, and the decision to live in one's own home. Each of these choices responds to a specific logic, analysed here through the study of individual biographical trajectories collected in 1993. The social differentiations vary from one element to another, either adding to, or detracting from, each other, in order to adapt to the resulting residential mobility.

In a city undergoing vigorous expansion and with a marked tendency to segregated residence, one of these elements – city location – has attracted an unusual and heuristic interest in the literature dealing with this theme. The choice of city location by individuals is not based solely on an assessment of the neighbourhood's resources. It is also influenced by the convergence of the city's history with that of the individual's family.

• Key-words: Residential mobility – Housing – Biographical analysis – Residential localisation.

**Claudia C. ZAMORANO VILLARREAL, « Residential rupture and continuity from generation to generation amongst the middle classes in Mexico City »**

Residential practices amongst the middle classes in Mexico have been studied on the basis of the history of a multigenerational family, starting from the family's arrival in the city in 1927 and continuing through three generations. This study examines the phases of rupture and continuity, which have marked each generation, replacing each phase in its socio-economic context, in terms of both location and opportunities of access to housing

market. These two aspects are analysed in terms of urban integration cycles, covering a range of aspects including the matrimonial, professional, residential strategies of the different members of the urban family line.

The author then examines the way these strategies are justified by the individuals, in relation to a practical logic, which embraces principles of honour and of tradition, material arguments and the capacity of the individual to adapt to new circumstances.

• **Key-words:** Mexico City – Residential strategy – Middle class – Parrilocality – Practical logic – Intergenerational transmission.

**Daniel HIERNAUX, Alicia LINDÓN, « Residential practices and strategies in the Chalco Valley, a periphery of Mexico City »**

This article studies the expansion of urban peripheral areas from the « inhabitant's » point of view, as we consider the inhabitant to be an active agent in the process of city expansion and in the creation of the city's social fabric. Specifically we review the haphazard way in which Mexico City has expanded into the Chalco Valley. This peripheral urban area has become a shifting and dynamic border area and represents a paradigm for the new informal and poor peripheral areas the poor margins, which have developed recently to the South-East of Mexico City. The residential practices that we studied indicate three types of strategies: basic strategy, complex strategy, and a dual income strategy. These are not represented as simple, isolated acts. Rather, they are constructed on the basis of multidimensional arguments: family projects and ideals, circulation of essential information relating to property transactions, journeys, and opportunities to create new economic activities, which generate family income.

• **Key-words:** Periphery – Metropolitan growth – Inhabitant – Residential mobility and practices – Family strategies – Daily life.

**Nicolas PUIG, « Living in the Cairo neighbourhood of Dûwîqa. Inside and outside of a locally-settled society »**

Originally created by regulation, as a provisional solution for housing a poor

population unable to remain in their home neighbourhood, the Dûwîqa neighbourhood has become a stable residential and social reality. Thanks to an intensive social and integrated existence, the inhabitants have now well established roots in the local community. This neighbourhood is in fact a major centre for socialisation and adaptation to life.

However, far from reflecting a closed society, this appropriation of new territory in the local area develops thanks to daily journeys to other areas of the city. Exploring the links between their attachment to their residential area and their « routes » to other city locations demonstrates a dual dimension of the urban experience for the inhabitants of the Dûwîqa neighbourhood.

• **Key-words:** Cairo – Residence – Neighbourhood – Locality – Social life – Proximity – Daily mobility – Urban experience.

**Djallal G. HEUZÉ, « Lodgings for the poor, mediation policy and urban control in Mumbai (India) »**

Today's India has a low level of urbanisation, but the country boasts a number of remarkably large cities. Based on a case study of the metropolis of Mumbai (Maharashtra State, India), this article describes the way that politicians and industrial leaders have, during the three decades following independence, allowed the creation and perpetuation of chaotic situations which have tolerated and encouraged the construction of homes by migrants, despite or because of their lack of legal status. This situation has now reached a crisis, due to the development of the industrial, financial and property sectors, and the subsequent disappearance of the worker movement. Intercommunity riots broke out after a series of strikes; political action moved from centrist parties to extremist parties, union leaders found themselves outgunned by the local mafia, while the politicians sought to follow the movement towards economic liberalisation and to « urban cleanliness », albeit with great reluctance.

• **Key-words:** Space – Urban territory – Slums – Migrants – Communities – Political parties – Sons of the soil – Shiv Sena – Riots – Criminals – Real estate – Land.

# **Revue française de sociologie**

publiée avec le concours du  
CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
et de l'INSTITUT DE RECHERCHE SUR LES SOCIÉTÉS CONTEMPORAINES

59-61, rue Pouchet 75849 Paris Cedex 17 - Tél. : 01 40 25 11 87 ou 88

OCTOBRE-DÉCEMBRE 2002, 43-4

ISBN 2-7080-1038-7

## **Actualités wébériennes**

**Autour de Confucianisme et taoïsme**

**François CHAZEL**

**Une nouvelle traduction de  
L'Éthique protestante et l'esprit  
du capitalisme**

**Jean-Pierre GROSSEN**

### **DOCUMENT**

**Lettre à Elise Jaffé du 13 septembre 1907**

**Max WEBER**

**Formation et emploi  
dans les IV<sup>e</sup> et V<sup>e</sup> Plans (1962-1970)**

**Lucie TANGUY**

**Fluidité industrielle,  
fragilité organisationnelle**

**Gwenaële ROT**

**Malinowski et l'ignorance de la paternité**

**Bertrand PULMAN**

## **LES LIVRES**

### **Abonnements / Subscriptions 2003 :**

*L'ordre et le paiement sont à adresser directement à :*

*Please send order and payment to:*

*Éditions OPHRYS BP 87 05003 GAP cedex France*

*04 92 53 85 72*

#### **France :**

Particuliers : 70 € (4 numéros trimestriels)

Institutions : 80 € (4 numéros trimestriels)

Institutions : 100 € (4 numéros trimestriels + supplément en anglais)

Étudiants : 52 € (4 numéros trimestriels)

#### **Étranger/Abroad :**

100 € (4 numéros + supplément en anglais/

*four quarterly issues + the English selection)*

#### **Vente au numéro / Single issue**

Le numéro trimestriel / *for each quarterly issue* : 22 €

La sélection anglaise / *for the English selection* : 30 €

# Géographie et cultures

n° 42, été 2002

*Lieu de confrontation d'idées et d'expériences, Géographie et cultures répond à l'intérêt renouvelé de la géographie pour les faits de civilisation, et des sciences sociales pour l'environnement.*

*Quel est le rôle de l'espace dans la structuration d'une culture ? Comment se perçoit l'influence d'une civilisation dans l'organisation par les hommes de leur espace et de leur milieu ? Un domaine fécond et encore peu exploré s'ouvre à l'analyse, lorsqu'on observe les relations entre phénomènes géographiques (espace, milieu, territoire, paysage, régions...) et phénomènes culturels (identité, valeur, mémoire, représentation...).*

*Cette revue de géographie culturelle et d'ethno-géographie s'adresse à tous ceux qui s'interrogent sur les interactions entre espace et culture, sous toutes les latitudes et à toutes les échelles : historiens, ethnologues, sociologues, psychologues, économistes, géographes ou écrivains.*

## Religions et croyances

---

### Opinions et débats

Comment concilier foi et sciences ?

Quel est le rôle de la science dans la construction des idéologies ?

Le nationalisme est-il nécessaire à la nation ?

*Z. Rosendhal* ..... Géographie et religion. Quelques orientations de recherche. Exemples brésiliens

*G. Liscia* ..... Le désert biblique. La compréhension d'un lieu à travers ..... ses images fondatrices

*E. Dorier Apprill* ..... Les Églises néo-traditionnelles dans le pluralisme africain : le cas d'une Église guérisseuse de Brazzaville

*J. Murdani* L'argent du bouddhisme : idéologie et pouvoir en Birmanie

Abonnements et achats au numéro : Éditions  
L'Harmattan, 5-7 rue de l'École Polytechnique,  
75005 Paris, France. Tel : 01 40 46 79 20.  
Chèques à l'ordre de L'Harmattan.

	France	Étranger
Abonnements 2003	55 Euros	59 Euros
Prix au numéro	16 Euros	16 Euros



**Journal  
des  
anthropologues**  
2002/ N°90-91

**MONNAIES :**

**PLURALITES - CONTRADICTIONS**

- Monnaies : pluralités - contradictions.....L. BAZIN, F. BOURDARIAS  
Misères de la monnaie. Monnaies de la misère.  
La crise monétaire vue par les habitants d'une *villa miseria*  
de la banlieue de Buenos Aires .....P.-Y. JACOPIN, N. PUEX  
« Bideshi Taka » : argent, migration et politiques transnationales  
entre Banglatown (Londres) et Sylhet (Bangladesh).....D. GARBIN  
Argent, solidarité et pouvoir : réflexions sur le  
« développement communautaire » dans l'Ouest Cameroun.....Y. GUILLERMOU  
Le pacte avec le diable. Revenus et rapports sociaux dans les mines  
de Potosí (Bolivie).....P. ABSI  
Community Versus Network. On the Commodification of Cows  
in the Mande Mountains (Mali - Guinea).....J. JANSEN  
La triple existence de l'argent dans les îles Loyauté (Nouvelle-Calédonie).....E. FAUGERE  
La monnaie, une modalité d'échange parmi d'autres  
chez les Indiens yucuna d'Amazonie colombienne.....L. FONTAINE  
Les systèmes d'échanges locaux et la valeur.....R. LAURAIRE  
Le sexe de la monnaie.....I. GUERIN  
La thune, le flouze, le blé en euro.  
Analyse socioéconomique des conditions d'une transition monétaire.....J.-M. SERVET  
Logiques économiques de la fragmentation monétaire :  
l'expérience de la Russie post-socialiste.....P. OULD-AHMED  
Le troc et le paradoxe de la monnaie.....J. SAPIR  
Les figures institutionnelles modernes de la socialisation monétaire.....L. HOANG-NGOC  
La monnaie, opérateur de totalisation.  
Entretien réalisé par Françoise Bourdarias.....A. ORLEAN  
Monnaie ou don : réflexions sur le mythe économique de la monnaie.....J. CARTELIER  
La pratique analytique et l'argent.  
Entretien réalisé par Monique Selim.....A. CHERKI, O. DOUVILLE  
Point de vue d'un sociologue.....P. LANTZ

**RECHERCHES ET DEBATS**

- Berbérophones : génétique et langage.....Ph. LEFEVRE-WITIER

**CHRONIQUES**

- Objets tabous et censure en ethnologie.....M. DUVAL

**ANTHROPOLOGIE VISUELLE**

- Ethnologie et cinéma. Sixièmes rencontres autour du film ethnographique  
(Grenoble, 2-7 avril 2002).....M. GUIGOU

**ACTIVITES DE L'AFA**

- Journées d'études des 29 et 30 mai 2002 : Anthropologie et politique  
Assemblée générale 2002 - Compte rendu.....Annie BENVENISTE  
Séminaire Actualités de l'anthropologie (2002-2003)  
Les champs d'exercice de l'ethnologie :  
nouvelles polarisations dans le cadre de la globalisation  
Colloque annuel de l'AFA (mai 2003)  
Crise et mondialisation. Perspectives comparatives à partir  
de l'Algérie (Amérique du Sud, Afrique, Asie, océan Indien...)

Prix : 21,50 €

Rédaction : Association française des anthropologues  
MSH, 54 bd Raspail - 75006 Paris  
Tél. : 01 49 54 21 81 - Emel : lbazin@msh-paris.fr  
Site Web : <http://www.afa.msh-paris.fr>  
Abonnement annuel (4 numéros) : Particuliers : 46 €  
Etudiants : 28 €  
Institutions : 76 €

# ÉCONOMIES ET SOCIÉTÉS

SÉRIE « SYSTÈMES AGROALIMENTAIRES »

## SOMMAIRE

J.-L. RASTOIN	Éditorial - De quelques fondamentaux en agroalimentaire .....	1393
<b>ÉCONOMIE, FILIÈRES ET MARCHÉS AGROALIMENTAIRES</b>		
D. BOUCHERARA, G. GROULEAU, L. THIÉBAUT D. REQUIER-DEJARDINS	L'écoblaitisation des produits agroalimentaires : un complément aux autres instruments des politiques environnementales ? .....	1403
	Les systèmes agroalimentaires localisés en Amérique latine : un facteur de compétitivité de l'agro-industrie rurale sur des marchés globalisés ? .....	1421
D. BARIOLLE, B. SYLVANDER	Quelques facteurs de succès des « produits d'origine » dans les filières agroalimentaires européennes : marchés, ressources internes et institutions .....	1441
<b>STRATÉGIES D'ACTEURS DANS L'AGROALIMENTAIRE</b>		
L. COUZZINET, J. FRAYSSIGNES, M. POUZENC, J. SIMONNEAUX H. REMAUD, A. FALQUE A.M. COELHO, J.-L. RASTOIN	La valorisation des aménités rurales comme stratégie d'acteurs : les exemples du Lot et de la filière fromagère AOC Rocamadour .....	1465
	La place du terroir dans les stratégies des petites entreprises agroalimentaires .....	1487
	L'émergence de l'organisation en réseau dans l'industrie : le cas des FMN du secteur des boissons alcoolisées .....	1503
<b>DOSSIER I : LA FILIÈRE VIN À LA RECHERCHE DE NOUVEAUX ÉQUILIBRES</b>		
F. D'HAUTEVILLE	Introduction .....	1525
F. D'HAUTEVILLE, J.-P. LAPORTE	L'information relative à la santé des aliments a-t-elle un effet sur les opinions et les comportements ? Le cas de la consommation de vin en France .....	1531
M. AYOUB, C. CIBENEL, J.-P. LAPORTE	Rôle des effets de génération et de cycle de vie sur l'évolution des comportements individuels de consommation de vin en France : tests économétriques et prévision à l'horizon 2010 .....	1549
L. LOCKSHIN	Globalisation and Wine Branding .....	1573
<b>DOSSIER II : CONTRATS ET INSTITUTIONS DANS L'AGROALIMENTAIRE</b>		
J.-M. COURON, M'HAND FARES V. BARITAU, M'HAND FARES, J.-M. COURON Z. BOUHISINA, J.-M. COURON, A. FERNANDEZ-SANCHEZ M. AYOUB, M'HAND FARES, G. MARTIN F. GALTIER	Introduction .....	1593
	Encadrement des transactions sur une place de marché électronique B-to-B : une analyse de la complémentarité entre « intermédiaires » et « institution privée » .....	1597
	Les déterminants de l'adoption des standards génériques : le cas de la filière française des fruits frais .....	1617
	Choix contractuels et qualité du raisin en Argentine .....	1633
	Éclatement et incomplétude de la théorie des marchés .....	1655
<b>NOTES DE LECTURE</b>		
A. FALQUE	Huault Isabelle (éd.), (2002), La construction sociale de l'entreprise : autour des travaux de Mark Granovetter, Éditions EMS, Paris .....	1675
M'HAND FARES	Brousseau Eric, Glachant Jean-Michel (eds), (2002), Economics of Contracts : Theory and Applications, Cambridge University Press .....	1679
A.M. COELHO	Mormont Marc, Van Huylenbroeck Guido (dir.), (2001), À la recherche de la qualité : analyses socioéconomiques sur les nouvelles filières agroalimentaires, Les Éditions de l'Université de Liège .....	1683
<b>MANIFESTATIONS SCIENTIFIQUES</b>		
SFER, AIEA2, AEEA, avec le soutien de l'AREEA	Journées des thèses européennes en économie et gestion agricoles, agroalimentaires et rurales, Montpellier, 19-20 juin 2003 .....	1689
AIEA2, AREEA, USAMV, IEA	Colloque international : « Investissement direct à l'étranger, ouverture économique et développement agroalimentaire », Bucarest, 5-7 septembre 2003 .....	1691
AIEA2, Université Laval, Québec	5 <sup>e</sup> Colloque mondial AIEA2 « Territoires et commerce international des produits agroalimentaires », Québec, 26-29 août 2004 .....	1695

## ÉCONOMIES ET SOCIÉTÉS - CAHIERS DE L'ISMÉA

Tome XXXVI, n° 9-10, septembre-octobre 2002, Série « Systèmes agroalimentaires », AG, n° 25.

Directeur de la Série : Jean-Louis Rastoin.

ISSN 0013-05-67  
CPPAP : n° 0603 K 81809  
PRIX : 39 €

# Ethnologie française

## LA MEMOIRE DES VILLES NOUVELLES

2003 - 1 JANVIER - MARS

« Allez dire à la ville que je ne reviendrai pas », chantait en 1976 le poète breton Xavier Grall. Le retour à la terre semblait alors annoncer la mort de la ville. Or, depuis, on en renouvelle les formes, on la redécouvre, on la redessine. Ainsi en est-il des neuf villes nouvelles, récurrence contemporaine de précédentes utopies.

Imagées sous de Gaulle, dans les années 1960, elles sont mises en chantier dix ans plus tard dans un autre contexte. Leurs habitants se veulent pionniers, rêvant d'une ville à la campagne, rapidement accessible, où l'on puisse circuler en vélo et cependant dotée des équipements les plus modernes. Effectivement, les villes nouvelles s'avèrent une terre d'expérimentation très diversifiée. Politiques concertées d'aménagement, intercommunalité, autogestion des équipements et pré-animation culturelle : elles connaissent le difficile ajustement entre utopie et réalité de terrain.

Se pencher sur leur mémoire s'impose donc à qui veut comprendre les mutations actuelles de la ville et les sirènes de son marketing. Les villes nouvelles entrent désormais dans l'Histoire. Dans le même temps, elles perdent peu à peu leur caractère d'exception : cinq d'entre elles ont déjà vu se fermer leur « Établissement public d'aménagement ».

Laboratoires où se sont rencontrées, à une période de notre histoire, des initiatives et innovations en tout genre, comment définir aujourd'hui l'identité des villes nouvelles ?

### INTRODUCTION ET GLOSSAIRE

Loïc Vadelorge

*Des villes pour mémoire*

### REPRESENTATIONS

Jean-Charles Fredenucci

*L'urbanisme d'Etat : nouvelles pratiques, nouveaux acteurs*

Loïc Vadelorge

*Des villes sans histoire*

### EMBLEMATIQUES

Anne-Charlotte de Ruidiaz

*Le projet « 3M France » de Cergy-Pontoise : du « tas de rouille » à l'édifice patrimonial*

Catherine Blain

*L'Atelier de Montrouge et le Vaudreuil*

### FONDATEURS POLITIQUES

Thibault Tellier

*La mémoire politique de Villeneuve d'Ascq*

Jean-Dominique Gladieu

*Saint-Quentin-en-Yvelines : le dur apprentissage de l'intercommunalité*

### PRATIQUES SOCIALES

Julie Guiyot-Corteville

*L'écomusée de Saint-Quentin en Yvelines, acteur ou témoin de la ville nouvelle ?*

Caroline de Saint-Pierre

*Créer de la localité en ville nouvelle : l'exemple de Cergy*

Varia

Jean Cuisenier

*L'ethnicité en Europe dans les temps présents*

Valeria Siniscalchi

*Entre Provence et Dauphiné : frontière et identité dans les Hautes-Alpes*

Stéphanie Mulot

*La trace des Masques. Identité guadeloupéenne entre pratiques et discours*

Charlie Galibert

*D'une île, l'autre. De Béjofo (Madagascar) à Sarrola-Carcopino (Corse)*

Marie-Luce Gélard

*De la naissance au septième jour : rituels féminins et temps suspendu (Sud-Est marocain)*

Laurence Garcion-Vautour

*L'entrée dans l'étude à l'école maternelle : le rôle des rituels du matin*

Rédaction : Musée national des Arts et Traditions populaires - 6, Avenue du Mahatma Gandhi - 75116 Paris  
tél : 01 44 17 60 84 - fax : 01 44 17 60 60 - e-mail : ref@culture.gouv.fr

Abonnement (4 numéros par an) : Presses Universitaires de France - 6, Avenue Reille - 75014 Paris  
tél : 01 58 10 31 62 - fax : 01 58 10 31 82 - e-mail : revues@puf.com

Prix de l'abonnement pour 2003 :  
(les abonnements partent du premier  
fascicule de l'année en cours)

Particulier : 70 Euros  
Institution : 93 Euros  
Étudiant : 50 Euros

Vente au numéro : par l'intermédiaire de votre libraire habituel et PUF

Prix au numéro : 21 Euros



Achevé d'imprimer en mai 2003  
sur les presses du Groupe Horizon, 13420 Gémenos  
pour le compte des éditions de l'Aube,  
Le Moulin du Château, F-84240 La Tour d'Aigues

Conception éditoriale: Sonja Boué

Numéro d'édition: 782  
Dépôt légal: juin 2003  
Imprimeur n° 0305-057

*Imprimé en France*

Des conférences Habitat I à Habitat II, la connaissance des dynamiques résidentielles a progressé dans les villes du Sud. Trois évolutions marquent les politiques du logement : avec la libéralisation des marchés, les pouvoirs publics se désengagent de la production directe de logements ou de trames foncières ; la gestion des stocks cède la place à celle des capacités de la demande ; le problème des sans-abri s'inscrit dans une approche plus large de la pauvreté.

Ainsi " ciblées ", les clientèles restent pourtant mal définies. Leur mobilité dans la ville est insuffisamment connue. Nombre d'incertitudes et d'arrangements résidentiels se coulent mal dans les mesures internationales opposant légal et illégal, propriétaires et autres. Que les études s'interrogent sur la distribution des habitants dans l'espace ou sur leurs choix dans la durée, toutes en appellent à une révision critique des catégories d'analyse, à un tri parmi les temporalités en jeu, du quotidien aux histoires de ville en passant par les étapes du cycle de vie. Restituer ces tensions dans leur dimension politique, et la variété des ancrages urbains, tel est le défi de ce numéro.

## Sommaire

Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques, *Monique Bertrand*

Pratiques résidentielles dans le parc de logements publics d'une grande métropole indienne : les *DDA flats* de Delhi, *Véronique Dupont*

Hébergé : un statut d'occupation entre contraintes et arbitrages. Les *allegados* de Santiago du Chili, *Catherine Paquette*

La persistance du logement locatif informel dans les villes d'Afrique du Sud, *Marianne Morange*

Métropole au microscope : cohabitation et composition résidentielle dans la Région du Grand Accra (Ghana), *Monique Bertrand*

Des individus dans la ville : les transitions résidentielles à Bogota, *Daniel Delaunay, Françoise Dureau*

Ruptures et continuités résidentielles au fil des générations chez les classes moyennes de Mexico, *Claudia C. Zamorano Villarreal*

Pratiques et stratégies résidentielles dans la vallée de Chalco, en périphérie de Mexico, *Daniel Hiernaux, Alicia Lindón*

Habiter à Dûwîqa au Caire. Dedans et dehors d'une société de proximité, *Nicolas Puig*

Logement des pauvres, médiation politique et contrôle urbain à Mumbai (Inde), *Djallal G. Heuzé*

## Dynamiques résidentielles dans les villes du sud

n° 25 / 2003

ISSN 1278-3986

éditions de l'aube / IRD - 19 €



9 782876 788466